

Diez

# Traumwohnung in Bestlage von Diez - Nähe Limburg

CODICE OGGETTO: 25189016



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 499.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 122 m<sup>2</sup> • VANI: 4

CODICE OGGETTO: 25189016 - 65582 Diez

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25189016 - 65582 Diez

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25189016
Superficie netta	ca. 122 m <sup>2</sup>
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2025
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 19000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	499.500 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Prima occupazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 12 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio, Balcone

CODICE OGGETTO: 25189016 - 65582 Diez

## Dati energetici

Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

CODICE OGGETTO: 25189016 - 65582 Diez

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25189016 - 65582 Diez

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25189016 - 65582 Diez

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25189016 - 65582 Diez

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06431 - 28 814 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODICE OGGETTO: 25189016 - 65582 Diez

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25189016 - 65582 Diez**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht eine erstklassige Etagenwohnung, die sich zurzeit noch in der Bauphase befindet und ab 2025 für den Erstbezug bereit ist. Die Immobilie bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 122 m<sup>2</sup> und zeichnet sich durch ihre hochwertige Ausstattung und stilvolle Gestaltung aus. Die Wohnung verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter drei geräumige Schlafzimmer und ein modernes Badezimmer sowie Gäste-WC. Der großzügige Grundriss ist gut durchdacht und bietet ausreichend Platz für komfortables Wohnen. Die Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen und umfasst Echtholzparkett, das den Räumlichkeiten eine warme und einladende Atmosphäre verleiht. Besonders hervorzuheben ist der beeindruckende Nord-Ost Balkon mit Blick auf dem Dom mit einer Fläche von 29 m<sup>2</sup>, der genügend Raum bietet, um die frische Luft zu genießen und sich zu entspannen. Hier können Bewohner die Ruhe und die Nähe zur Natur voll ausschöpfen, denn die Wohnung liegt umgeben von einem Naherholungsgebiet, Wald und Feld. Die moderne Architektur wird ergänzt durch die Verwendung von Dreifach-ISO Wärmeschutzverglasung, die nicht nur für ein angenehmes Wohnklima sorgt, sondern auch einen wesentlichen Beitrag zur Energieeffizienz leistet. Unterstützt wird dies durch CO<sub>2</sub>-Emissionen von nur 11,9 kg/m<sup>2</sup>\*a, was ein nachhaltiges Wohnen sichert. Weiterhin trägt die Ausstattung mit modernen Raffstore zur optimalen Lichtregulierung und Verschattung der Räumlichkeiten bei. Ein besonderes Plus der Wohnung ist der zur Verfügung stehende Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet sowie ein Personenaufzug der das Erreichen der Wohnung erleichtert. Ebenfalls vorhanden ist ein Hauswirtschaftsraum (HWR), der sich ideal für die Unterbringung von Haushaltsgeräten und -Vorräten eignet. Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Wohnlage, die dennoch eine gute Anbindung an die städtische Infrastruktur gewährleistet. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar, was die Wohnung auch für Familien attraktiv macht. Dieses schlüsselfertige Objekt bietet höchsten Wohnkomfort und ist eine ideale Wahl für all jene, die Wert auf hochwertige Bauweise und moderne Ausstattung legen. Die zeitgemäße Planung und die ruhige, naturnahe Lage machen diese Wohnung zu einem attraktiven Angebot auf dem Immobilienmarkt. Interessenten, die eine Immobilie suchen, die sowohl durch ihre Lage als auch durch ihre Ausstattung überzeugt, sind herzlich eingeladen, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Nutzen Sie die Gelegenheit, diese Immobilie persönlich kennenzulernen und sich von ihren Vorzügen zu überzeugen. Wir freuen uns, Ihnen dieses attraktive Angebot präsentieren zu können.

**CODICE OGGETTO: 25189016 - 65582 Diez**

## Dettagli dei servizi

- Schlüsselfertige Wohnung mit höchsten Komfort
- ruhige Lage
- am Naherholungsgebiet gelegen ,nah an Wald und Feld.
- Kellerraum
- HWR
- CO2 Emissionen 11,9 (kg/m<sup>2</sup>\*a)
- moderne Raffstore für die Verschattung der Wohnung
- Dreifach-ISO Wärmeschutzverglasung
- Echtholzparkett
- Balkon mit Domblick 29 m<sup>2</sup>
- Personenaufzug
- jede Wohnung verfügt über eine eigene Luftwasserwärmepumpe sowie über eine eigene PV- Anlage (5.10 kWh)

**CODICE OGGETTO: 25189016 - 65582 Diez**

## Tutto sulla posizione

Die angebotene Wohnung befindet sich in einer der Toplagen von Diez, Limburg ist ca. 5 min. entfernt. Der Standort bietet eine gehobene Wohnqualität und ist überwiegend durch freistehende Häuser geprägt. Die Stadt Limburg schließt sich nahtlos an Diez an. Diez bildet mit der angrenzenden, hessischen Stadt Limburg an der Lahn ein länderübergreifendes Mittel- und Doppelzentrum mit rund 45.000 Einwohnern. Das Zentrum von Diez liegt vier Kilometer südwestlich von Limburg an der Lahn und 31 Kilometer östlich von Koblenz. Die Landschaft um Diez gehört zum Rheinischen Schiefergebirge. Das Lahntal bildet dabei die Grenze zwischen den Mittelgebirgen des nördlich gelegenen Westerwaldes und des nach Süden ansteigenden Taunus. Wenige Fahrminuten in die Stadtmitte, welche eine vollständige Infrastruktur mit allen Angeboten für den täglichen Bedarf bietet. Darüber hinaus Realschule, Gymnasium, Fachärzte, Supermärkte, Banken, Apotheken, Gastronomie & Kultur. Fahrzeit zur A 3, Anschluss Limburg-Nord: 10 min. ICE-Bahnhof Limburg-Süd: 10 min.

**CODICE OGGETTO: 25189016 - 65582 Diez**

## Ulteriori informazioni

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODICE OGGETTO: 25189016 - 65582 Diez

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Lars Luscher

---

Grabenstraße 46 Limburgo  
E-Mail: [limburg@von-poll.com](mailto:limburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)