Diez

Moderne Stadtvilla in klassischem Stil auf parkähnlichem Grundstück - Diez/Nähe Limburg

Objektnummer: 26189051



KAUFPREIS: 885.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 257 m^2 • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 2849 m^2

Objektnummer: 26189051 - 65582 Diez

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26189051 - 65582 Diez

Auf einen Blick

Objektnummer	26189051
Wohnfläche	ca. 257 m²
Dachform	Mansarddach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Baujahr	2008
Stellplatz	2 x Carport, 6 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	885.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	neuwertig
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26189051 - 65582 Diez

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	76.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.10.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2008

Objektnummer: 26189051 - 65582 Diez

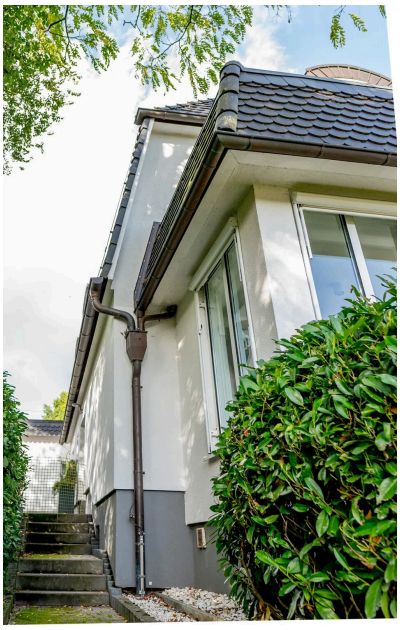
Die Immobilie

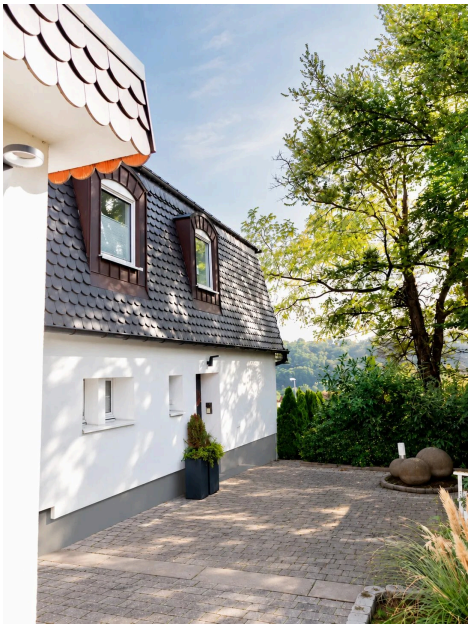




Objektnummer: 26189051 - 65582 Diez

Die Immobilie





Objektnummer: 26189051 - 65582 Diez

Die Immobilie





Objektnummer: 26189051 - 65582 Diez

Die Immobilie

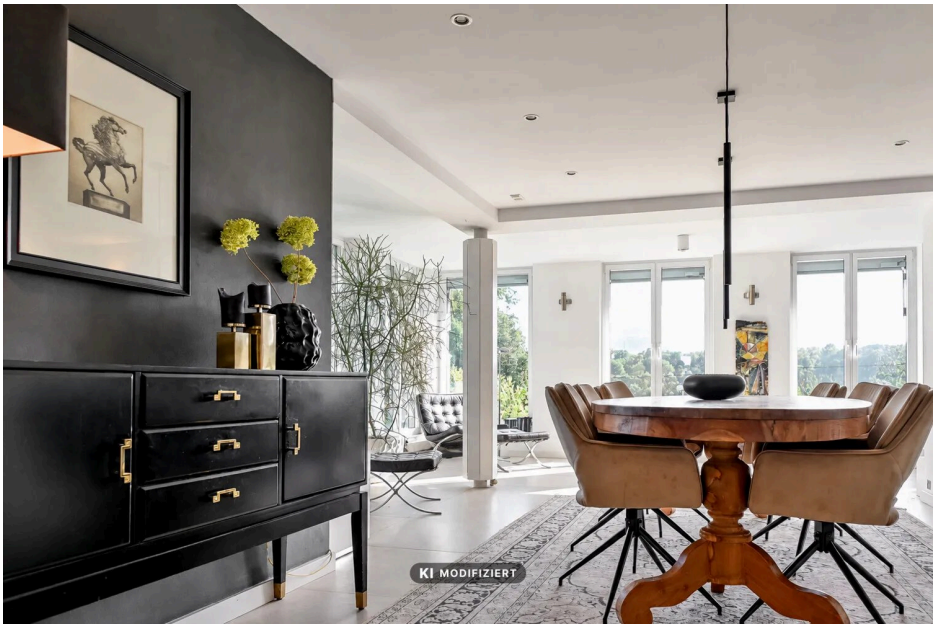




Objektnummer: 26189051 - 65582 Diez

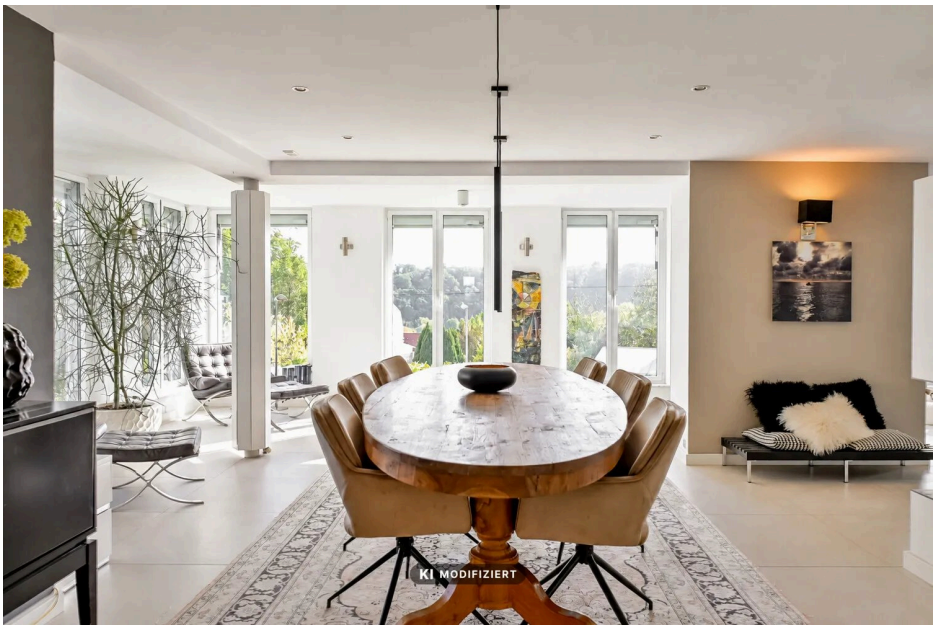
Die Immobilie

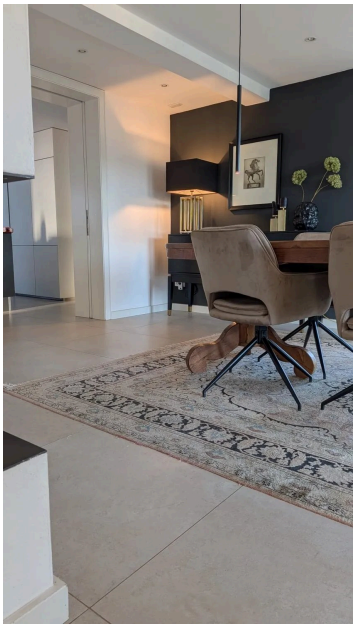




Objektnummer: 26189051 - 65582 Diez

Die Immobilie

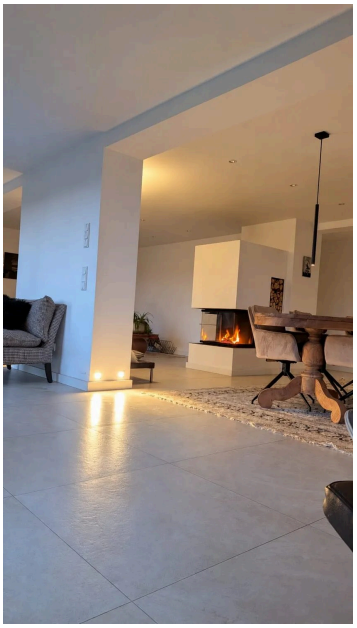




Objektnummer: 26189051 - 65582 Diez

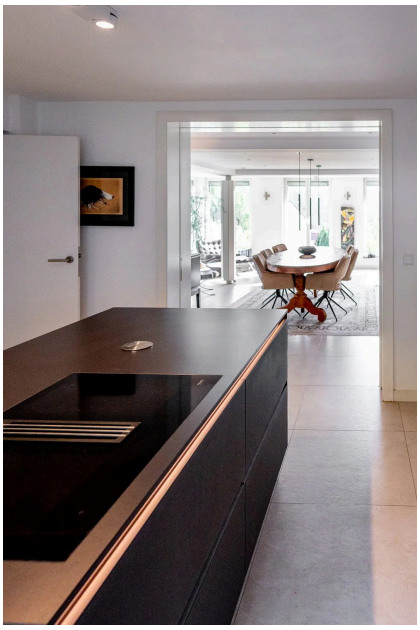
Die Immobilie





Objektnummer: 26189051 - 65582 Diez

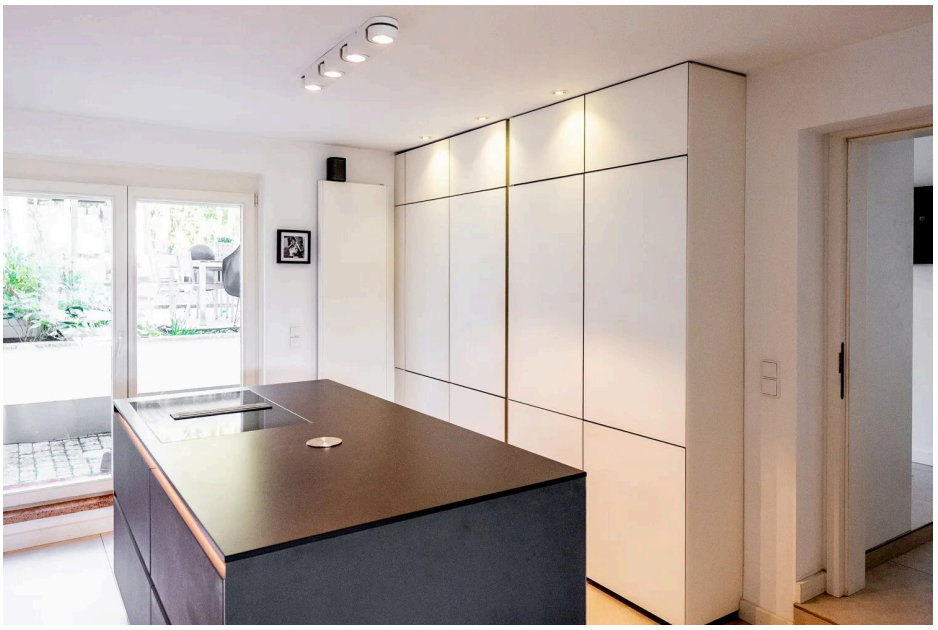
Die Immobilie

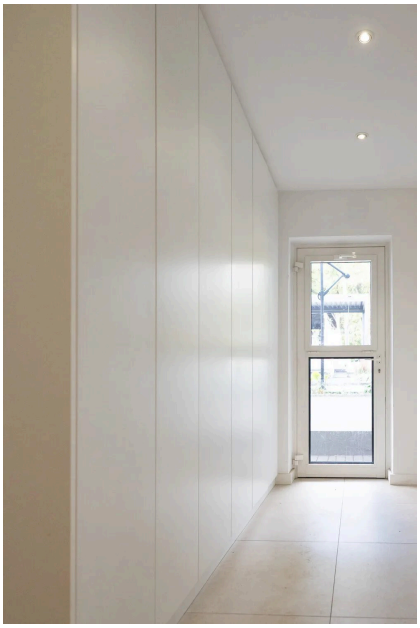




Objektnummer: 26189051 - 65582 Diez

Die Immobilie





Objektnummer: 26189051 - 65582 Diez

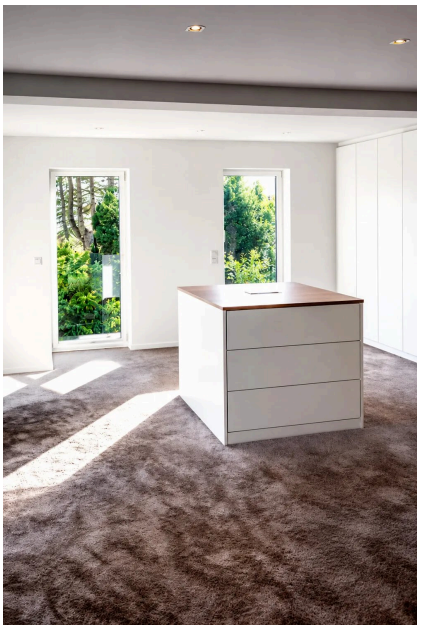
Die Immobilie





Objektnummer: 26189051 - 65582 Diez

Die Immobilie





Objektnummer: 26189051 - 65582 Diez

Die Immobilie





Objektnummer: 26189051 - 65582 Diez

Die Immobilie





Objektnummer: 26189051 - 65582 Diez

Die Immobilie





Objektnummer: 26189051 - 65582 Diez

Ein erster Eindruck

Wunderschöne Villa in klassischem zeitlosem Stil. Hochwertige Bauweise mit einem Mansarddach in Biberschwanzeindeckung sowie Kupferrinnen, hochwertigen Böden, 2-fach bzw. 3fach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden und teilweise Sonnenschutzscreens entfalteten eine helle, repräsentative Wohnfühlatmosphäre, eingebettet auf einem fast 2.850 Quadratmeter großen Grundstück.

Großzügige 257 Quadratmeter Wohnfläche verteilen sich auf sieben Räume, deren Übergänge fließend und einladend wirken. Hier gibt es kein starres Raster, sondern ein klares Raumgefühl mit viel natürlichem Licht, das an jeder Stelle spürbar ist.

Fünf Schlafzimmer und vier Bäder, davon eines im Erdgeschoss, das 2018 modernisiert wurde, bieten Platz und Komfort für jedes Bedürfnis. Auf jeder Etage finden sich durchdachte Einbauschränke, die viel Stauraum schaffen, ohne sich je aufzudrängen. Das Dachgeschoss und der Spitzboden verfügen über eine Klimaanlage.

Die Aufteilung bietet Eltern und Kindern ihre eigenen Ruhebereiche. Im EG ist ein Masterschlafzimmer mit einem offenen Schlafbereich mit integrierter freistehender Badewanne, separatem Dusch-Bad mit WC und Waschtisch und Ankleide, während auf den beiden oberen Ebenen die Kinderzimmer vorgesehen sind, mit jeweils einem Bad pro Ebene.

Mehrere Terrassen, teilweise überdacht und mit Heizstrahlern ausgestattet, schaffen an warmen wie kalten Tagen Orte für lange Gespräche oder ein stilles Frühstück im Freien. Die Dachterrasse öffnet sich dem Himmel und gibt Raum für einen traumhaften Blick über die Stadt Diez.

Ein Garten- bzw. Partyhaus ist ideal für Kindergeburtstage oder gemütliches Beisammensein.

Die Großzügigkeit der Räumlichkeiten setzt sich in den Nutzflächen fort.
Eine Garage mit elektrischem Tor, ein Doppelcarport und sechs weitere Stellplätze bieten ausreichend Platz für Parken, im Teilkeller und im Abstellraum/Werkstatt stehen zwei zusätzliche Räume bereit,

Ein weiteres Detail, das dieses Anwesen bereichert, ist das separate Appartement im Nebengebäude mit rund 25 Quadratmetern, ideal für Gäste, Au-pair oder ein Homeoffice mit Distanz zum Tagesgeschehen. Alles wirkt neuwertig und sorgfältig gepflegt, bis ins Detail durchdacht, von den Materialien bis zur technischen Ausstattung. Hier verbindet sich zeitgemäßer Komfort mit einer Atmosphäre, die zum Ankommen und Bleiben einlädt.

Objektnummer: 26189051 - 65582 Diez

Ausstattung und Details

- Mansarddach mit Biberschwanzeindeckung, Rinnen und Fallrohre in Kupfer
- 2- und 3-fache verglaste Fenster aus Holz
- elektrische Rollläden und Screens zum Sonnenschutz, teilweise ausstellbar
- Öl-Zentralheizung aus 2015 mit Fußbodenheizung (außer in der Küche)
- hochwertige Fliesen- und Parkettböden
- Bäder auf jeder Etage, im EG aus 2018
- viele Einbauschränke
- Klimaanlagen im DG und Spitzboden
- Teilkeller mit zwei Räumen
- mehrere Terrassen, teilweise überdacht und mit Heizstrahlern ausgestattet
- Dachterrasse
- Garage mit elektrischem Tor
- Doppelcarport
- 6 weitere Stellplätze
- zusätzliches Appartement mit ca. 25 m² im Nebengebäude
- Garten- bzw. Partyhaus

Objektnummer: 26189051 - 65582 Diez

Alles zum Standort

Diez präsentiert sich als kompakter, gut angebundener Wohn- und Verwaltungsstandort mit angenehmem Preisniveau und einer Lage, die die Nähe zu Limburg ebenso schätzt wie die Verbindung in den regionalen Arbeits- und Versorgungsraum. Für Familien entsteht daraus ein Umfeld, das Alltagstauglichkeit, solide Infrastruktur und eine verlässliche Perspektive miteinander verbindet. Besonders attraktiv sind modernisierte, energieeffiziente Immobilien mit Stellplätzen und guter Anbindung für Pendler, während die regionale Lage zwischen Rheinland-Pfalz und Hessen zusätzliche Stabilität verleiht.

Im direkten Umfeld zeigt sich ein familienfreundliches Wohnumfeld mit kurzen Wegen und einer angenehm überschaubaren Struktur. Die Nähe zu Schulen, Kindertagesstätten und weiterführenden Bildungseinrichtungen schafft gute Voraussetzungen für einen gut organisierten Familienalltag. Gleichzeitig sorgen Spielplätze, Grünflächen und Sportangebote für Raum zum Bewegen, Entdecken und Abschalten. Auch die Versorgung des täglichen Bedarfs ist komfortabel gelöst: Der NORMA liegt nur etwa 5 Minuten zu Fuß entfernt, weitere Einkaufsmöglichkeiten wie der Diezer Bioladen sind in rund 6 Minuten erreichbar. Für die Bildung stehen private Gymasium Campus in ca. 2 min., das Waldorfpädagogische Zentrum Diez sowie die Karl-von-Ibell-Schule jeweils in etwa 8 Minuten Fußweg zur Verfügung, die Evangelische Kindertagesstätte erreicht man in rund 9 Minuten. Ergänzend bieten die umliegenden Schulen und Kitas in Altendiez und Diez ein breites, gut erreichbares Bildungsumfeld. Für Gesundheit und Sicherheit im Alltag ist ebenfalls gesorgt: Das St. Vincenz-Krankenhaus Diez, Ärzte und die Amts-Apotheke liegen jeweils nur etwa 10 Minuten zu Fuß entfernt. Wer den Alltag gern flexibel organisiert, profitiert zudem von den nahegelegenen Bushaltestellen Emser Straße in 1 Minute, Auf dem Rödchen in 4 Minuten und Diez Schleuse in 6 Minuten sowie vom Bahnhof Fachingen (Lahn) in rund 16 Minuten und dem Bahnhof Diez in etwa 19 Minuten zu Fuß.

Für Familien ist diese Lage damit besonders überzeugend: kurze Wege, gute Versorgung, verlässliche Bildungsangebote und ein Umfeld, das den Alltag angenehm und zukunftsorientiert unterstützt.

Objektnummer: 26189051 - 65582 Diez

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

Objektnummer: 26189051 - 65582 Diez

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Lars Luscher

Grabenstraße 46, 65549 Limburg
Tel.: +49 6431 - 288 14-0
E-Mail: limburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com