DIETRICH IMMOBILIEN



**Objekt-Nr. 20014-LM-L-6522**

65582 DIEZ

# *RESERVIERT* Eigennutzung oder Kapitalanlage! Helle freistehende Eigentumswohnung mit Dachterrasse

| WOHNFLÄCHE | BAUJAHR | ZIMMER | KAUFPREIS |
|---|---|---|---|
| ca. 69 m² | 1995 | 3 | 221.000 € |



Wohnung reserviert

# Eckdaten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | **221.000 €** |
| Hausgeld | **280 €** |
| Wohnfläche | **ca. 69 m²** |
| Zimmer | **3** |
| vermietbare Fläche | **ca. 69 m²** |
| Verfügbar ab | **01.09.2026** |
| Vermietet | **Ja** |
| Baujahr | **1995** |
| Kategorie | **Standard** |
| Zustand | **Gepflegt** |
| Bauweise | **Massiv** |
| Dachform | **Mansarddach** |
| Etage | **2** |
| Etagen | **3** |
| Schlafzimmer | **2** |
| Badezimmer | **1** |

| | |
|---|---|
| Balkone | **1** |
| Bad mit | **Wanne** |
| Küche | **Einbauküche** |
| Boden | **Fliesen, Laminat** |
| Kabel-/Sat-TV | **Ja** |
| Käuferprovision | **3,57 % inkl. 19 % MwSt.** |
| Außenstellplatz · Anzahl | **1** |
| Tiefgarage · Anzahl | **1** |
| Energieausweistyp | **Verbrauch** |
| Gültig bis | **15.01.2029** |
| Endenergieverbrauch | **129,7 kWh/(m²a)** |
| Energieeffizienzklasse | **D** |
| Wesentlicher Energieträger | **Gas** |
| Befeuerungsart | **Gas** |
| Heizungsart | **Zentralheizung** |
| Energieausweis | **2014** |

Frau Silke Weller

Tel. 004964319754400

info@bender-immobilien.de



Ansicht Wohnung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung in massiver Bauweise befindet sich in einem im Jahr 1995 errichteten Mehrfamilienhaus in Diez. Mit einer Wohnfläche von ca. 69 $m^2$ bietet das Objekt eine durchdachte Raumaufteilung mit 3 Zimmern, darunter 2 Schlafzimmer und 1 Badezimmer, und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Singles. Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch eine normale, solide Ausstattung. In den Wohn- und Schlafbereichen wurde Laminat verlegt, während Küche und Bad mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet sind. Eine Einbauküche ist bereits vorhanden und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Besonders hervorzuheben ist der Balkon bzw. die attraktive Dachterrasse mit Fernblick, die zum Entspannen im Freien einlädt. Zwei Stellplätze gehören ebenfalls zum Angebot und bieten einen deutlichen Mehrwert. Das gepflegte Gesamtbild der Wohnanlage unterstreicht den ansprechenden Eindruck der Immobilie. Dank der strukturierten Umgebung und der fußläufigen Nähe zur Stadt ist eine gute Infrastruktur gegeben. Die Wohnung ist sowohl zur Eigennutzung als auch für Kapitalanleger interessant und kann bei Bedarf kurzfristig vermietet werden.

Frau Silke Weller
Tel. 004964319754400
info@bender-immobilien.de




Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

# Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in Diez an der Lahn, einer geschichtsträchtigen Stadt mit attraktivem Stadtbild, die von ihrem markanten Grafenschloss über der Altstadt geprägt wird. Das Wohnumfeld überzeugt durch eine angenehme Atmosphäre, kurze Wege und eine gute Infrastruktur. Geschäfte, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in der näheren Umgebung gut erreichbar, ebenso die historische Altstadt mit ihrer Fußgängerzone, den Fachwerkhäusern und der gemütlichen Gastronomie. Auch für Freizeit und Erholung bietet die unmittelbare Umgebung einiges: Nur wenige Schritte führen hinunter zur Lahn, wo Spazier- und Radwege zum Durchatmen und Entdecken einladen. Die ruhige, gewachsene Wohnlage sorgt für ein hohes Maß an Lebensqualität und macht den Standort sowohl für Familien als auch für Berufstätige gleichermaßen attraktiv.

Frau Silke Weller
Tel. 004964319754400
info@bender-immobilien.de



Seitenansicht zur Straße



Rückansicht

Frau Silke Weller

Tel. 004964319754400

info@bender-immobilien.de



Gesamtansicht



Vorderansicht

Frau Silke Weller

Tel. 004964319754400

info@bender-immobilien.de



Seitenansicht



Eingangsbereich

Frau Silke Weller

Tel. 004964319754400

info@bender-immobilien.de



Seitenansicht



Flurbereich

Frau Silke Weller

Tel. 004964319754400

info@bender-immobilien.de



Schlafen



Schlafen

Frau Silke Weller

Tel. 004964319754400

info@bender-immobilien.de



Tageslichtbad mit Wanne und WC

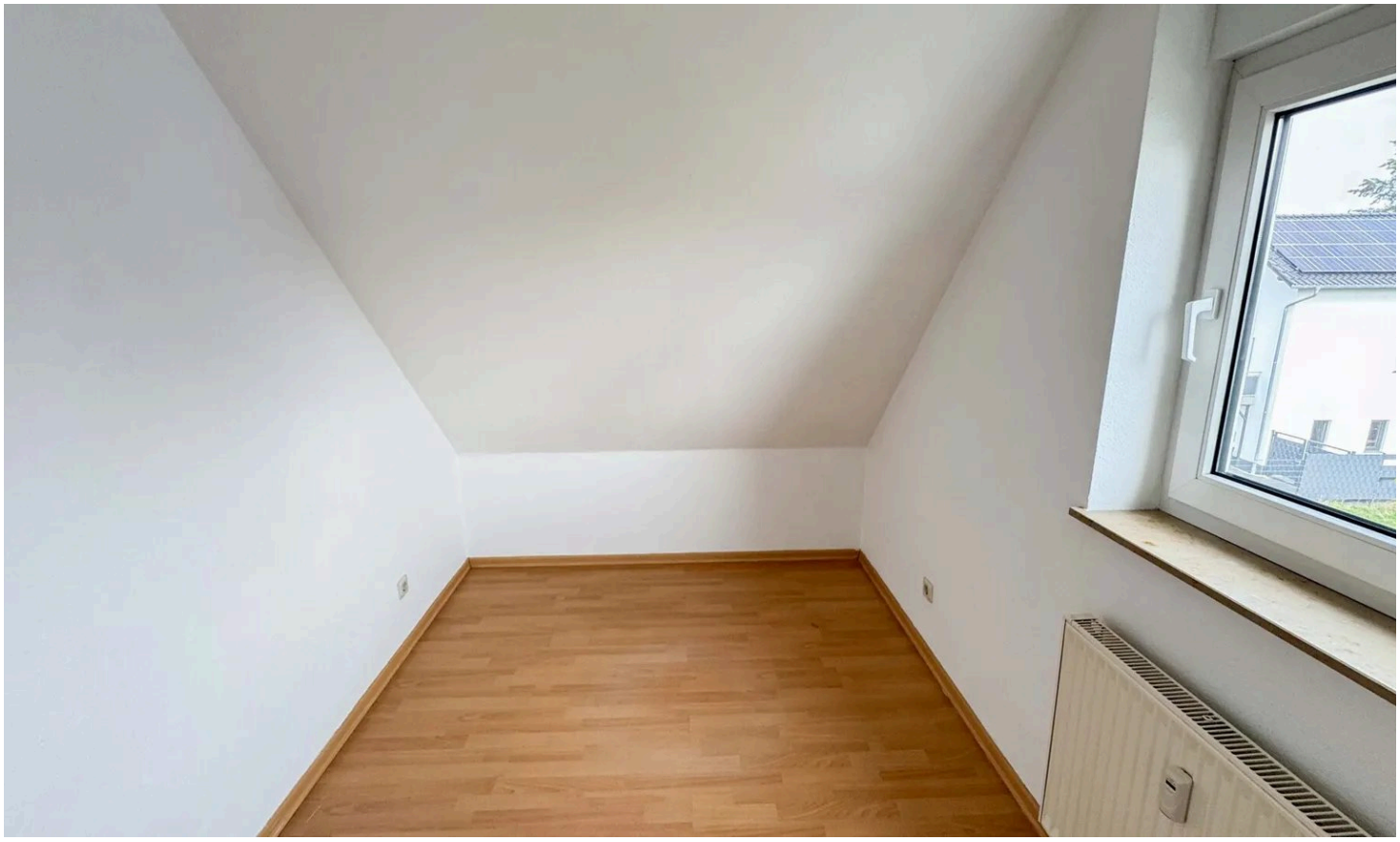


Tageslichtbad mit Wanne und WC

Frau Silke Weller

Tel. 004964319754400

info@bender-immobilien.de



Kind



Küche

Frau Silke Weller

Tel. 004964319754400

info@bender-immobilien.de



Einbauküche



Wohnen

Frau Silke Weller

Tel. 004964319754400

info@bender-immobilien.de



Wohnen



Wohnen

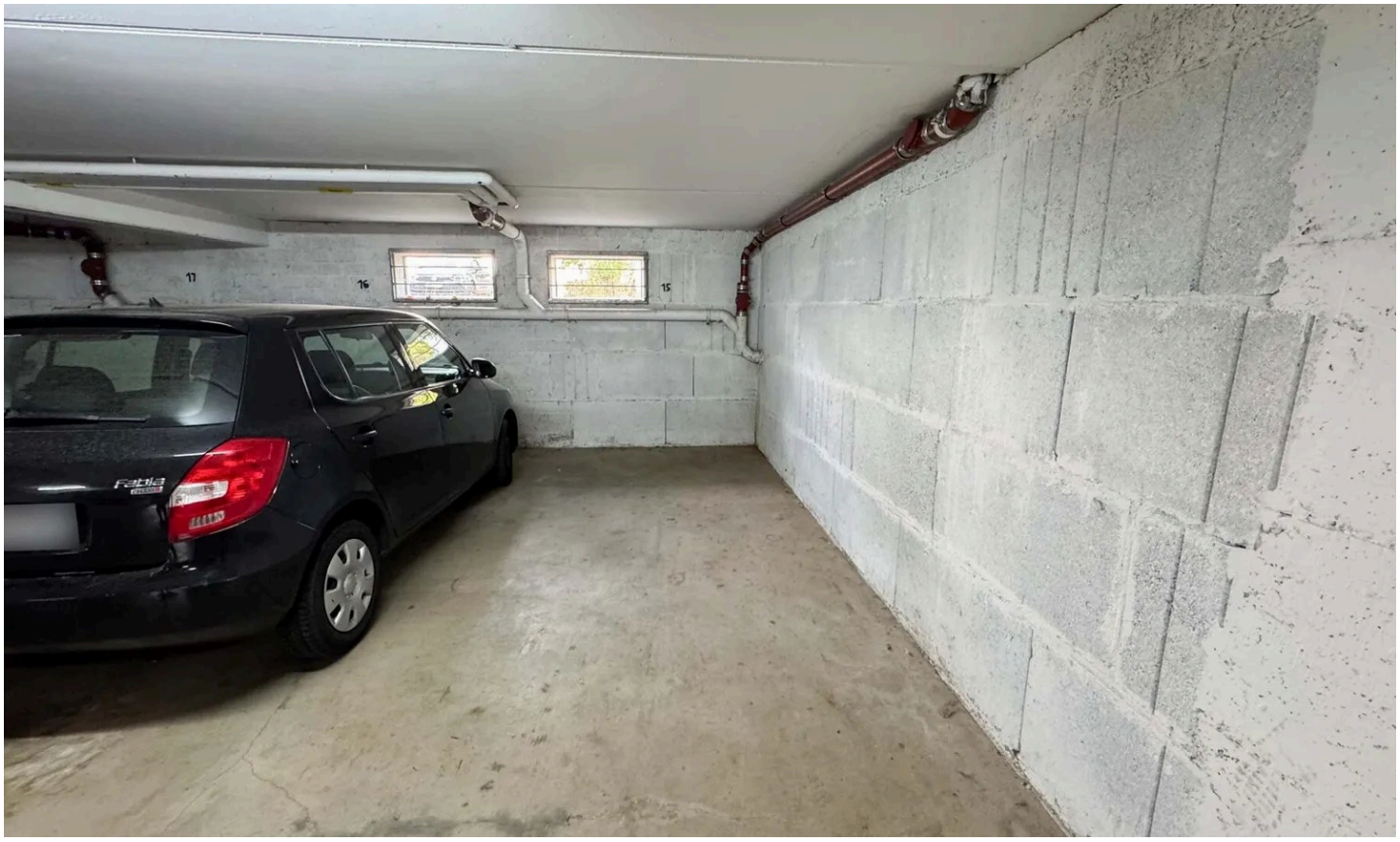
Frau Silke Weller

Tel. 004964319754400

info@bender-immobilien.de



Dachterrasse



Tiefgarenstellplatz

Frau Silke Weller

Tel. 004964319754400

info@bender-immobilien.de



Tiefgarage



Treppenhaus

Frau Silke Weller

Tel. 004964319754400

info@bender-immobilien.de

## Ausstattung

— 15 Parteienhaus aus dem Baujahr 1995

— Massivbauweise

— isolierverglaste Kunststofffenster mit Rollläden

— Heizungsanlage aus 2023

— Energieausweis ist derzeit noch mit der alten Heizungsanlage ausgewiesen

— Tiefgaragenstellplatz und Außenstellplatz

— Balkon mit Fernblick

— Tageslichtbad mit Wanne

## Sonstiges

Diez liegt im Rhein-Lahn-Kreis in Rheinland-Pfalz, unmittelbar an der Grenze zu Hessen, und bildet zusammen mit dem angrenzenden Limburg ein lebendiges Doppelzentrum. Vor Ort finden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Dank der zentralen Lage zwischen den Ballungsräumen Rhein-Main und Rhein-Ruhr sowie der sehr guten Verkehrsanbindung ist die Region besonders attraktiv. Über die Lahntalbahn bestehen direkte Verbindungen nach Koblenz, Gießen und Limburg. Darüber hinaus befindet sich der ICE-Bahnhof Limburg mit Anschluss an die A3 in Richtung Köln und Frankfurt nur rund 4 km entfernt. Landschaftlich ist die Region geprägt von den grünen Höhenzügen des Taunus und Westerwaldes sowie dem Lahntal selbst, das zahlreiche Rad- und Wanderwege bietet. Naherholung findet sich etwa am Herthasee im Naturpark Nassau, der im Sommer zum Baden einlädt.

Frau Silke Weller

Tel. 004964319754400

info@bender-immobilien.de



## Ihr Ansprechpartner


### Frau Silke Weller

Bender & Bender Immobilien Gruppe GmbH

Telefon: 004964319754400

E-Mail: info@bender-immobilien.de


Diese Immobilie online