

Balduinstein

# Zeitlos elegantes Einfamilienhaus mit Blick in die Natur - Nähe Diez/Limburg

Objektnummer: 25189026



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

KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 240 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1.247 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25189026 - 65558 Balduinstein

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

Objektnummer: 25189026 - 65558 Balduinstein

## Auf einen Blick

Objektnummer	25189026
Wohnfläche	ca. 240 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1980
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	449.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25189026 - 65558 Balduinstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	20.06.2035	Endenergieverbrauch	97.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Öl	Energie-Effizienzklasse	C
		Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 25189026 - 65558 Balduinstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189026 - 65558 Balduinstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189026 - 65558 Balduinstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189026 - 65558 Balduinstein

## Die Immobilie



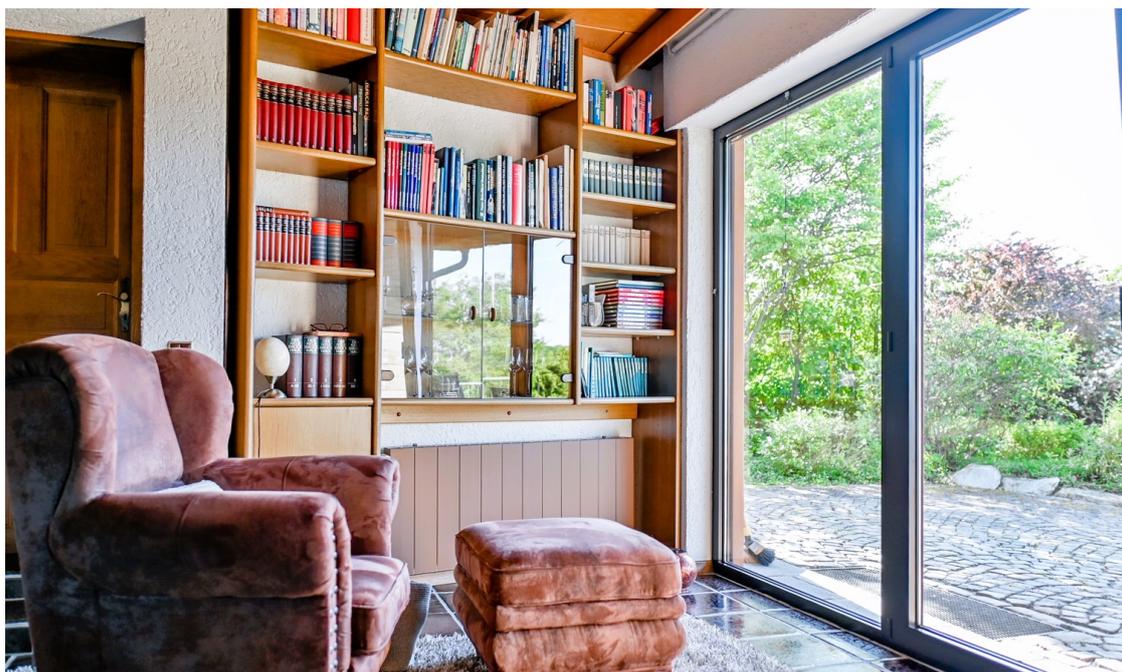
Objektnummer: 25189026 - 65558 Balduinstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189026 - 65558 Balduinstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189026 - 65558 Balduinstein

## Die Immobilie



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

Objektnummer: 25189026 - 65558 Balduinstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189026 - 65558 Balduinstein

## Ein erster Eindruck

Dieses attraktive Einfamilienhaus ist ideal für Familien, die großzügiges Wohnen in einer gut durchdachten Immobilie mit gepflegter Ausstattung und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten suchen.

Diese Immobilie bietet ein harmonisches Zusammenspiel von großzügigem Wohnraumangebot von ca. 240 m<sup>2</sup>, einem traumhaften Ausblick und die Lahn in unmittelbarer Umgebung.

Das Einfamilienhaus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurde stets mit Sorgfalt instand gehalten. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohnbereich der einen direkten Zugang zur überdachten Terrasse sowie zum gepflegten Garten ermöglicht. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen und die Natur in vollen Zügen erleben. Die offene Küche ist ebenfalls im Erdgeschoss untergebracht und sorgt für eine kommunikative Atmosphäre, in der das Kochen zur Freude wird. Ein Badezimmer auf dieser Etage wurde erneuert und entspricht modernen Standards.

Im Obergeschoss befinden sich vier Zimmer, die ausreichend Rückzugsmöglichkeiten und Gestaltungsfreiheit bieten. Besonders hervorzuheben ist die Loggia, die einen wunderschönen Blick ins Grüne offeriert. Zusätzlich gibt es auf dieser Etage eine zweite Küche, die die Nutzungsmöglichkeiten des Hauses erweitert und an Flexibilität gewinnt.

Der Keller des Hauses bietet zusätzlichen Raum mit einem großzügigen Arbeitsbereich, der ideal für Homeoffice oder Hobbyräume ist. Die helle Waschküche im Keller sorgt für komfortable Arbeitsbedingungen und ausreichend Platz für Ihre Haushaltsführung.

Wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Lassen Sie sich von diesem vielseitigen Wohnangebot überzeugen und entdecken Sie die Möglichkeiten, die dieses Einfamilienhaus für Sie bereithält.

Objektnummer: 25189026 - 65558 Balduinstein

## Ausstattung und Details

- idyllische ruhige Lage
- Garten mit herrlichem unverbaubaren Ausblick
- sehr gepflegter Zustand
- großzügiger und moderner Grundriss
- Wohnbereich mit Zugang zur überdachten Terrasse sowie zum Garten.
- offene Küche
- Bad im EG erneuert
- Loggia im OG mit wunderschönem Weitblick ins grüne
- Küche im OG
- großzügiger Arbeitsbereich im Keller
- helle Waschküche im Keller
- Doppelgarage

Objektnummer: 25189026 - 65558 Balduinstein

## Alles zum Standort

Das idyllische Dorf liegt in der Verbandsgemeinde Diez, direkt an der Lahn und ist dadurch gut über die Autobahn A3 erreichbar. Zudem besteht eine Bahnanbindung an die Strecke Limburg-Koblenz. Gerade Radfahrer, Wassersportler und Wanderer binden den Ort in ihre Routen ein und genießen ihre Zeit in der Lahngemeinde.

Diez geprägt vom Grafenschloss erhält die Stadt ihr unverkennbares Aussehen. Durch die Stadt fließen die Flüsse Aar und Lahn. Diez hat heute etwa 11.000 Einwohner. Sie entwickelt sich als attraktiver Wohn-Gewerbestandort und ist ein Zentrum für den Tourismus an der Lahn. Dank einer sehr günstigen Verkehrsanbindung, vor allem hinsichtlich der Nähe zum Haltepunkt "ICE Limburg-Süd" als Direktverbindung Köln-Frankfurt, ist Diez heute ein prosperierender Industrie- und Gewerbestandort. Neben den schon bestehenden vielfältig vorhandenen Sportanlagen, dem Hallenbad und der Eissporthalle bietet Diez eine Zentrale Sportanlage für eine Vielzahl an Sportarten. Ebenfalls wird für die Jugendarbeit großzügige Unterstützung angeboten - u.a. in Form des Jugendzentrums. Schulische, soziale, sportliche und kulturelle Einrichtungen sind vielfältig vorhanden. Sie bilden mit der reizvollen Lage eine günstige Kombination zwischen Arbeit, Freizeit, Erholung und Ausbildung, aber auch für den Fremdenverkehr bieten sich zahlreiche Möglichkeiten an.

Objektnummer: 25189026 - 65558 Balduinstein

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.6.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 97.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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: 25189026 - 65558 Balduinstein

## 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](mailto:limburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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