

Exposé

Dachgeschosswohnung in Dietzhöhlztal-Ewersbach

Bezugsfrei & frisch saniert: Helle 3-Zi Wohnung in 35716 Dietzhöhlztal



Objekt-Nr. OM-442545

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **127.500 €**

Ansprechpartner:
Jan Balzer

35716 Dietzhöhlztal-Ewersbach
Hessen
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	60,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	250 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Objekt

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung im zweiten Obergeschoss eines gepflegten 6-Parteien-Hauses wurde vollständig renoviert und erstrahlt heute in einem modernen, einzugsbereiten Zustand. Auf ca. 60 m² erwartet Sie eine helle, durchdacht geschnittene Wohnung mit einem angenehmen Wohnambiente – ideal für Eigennutzer, die sofort einziehen möchten, oder Kapitalanleger, die eine frisch hergerichtete Einheit ohne Renovierungsstau suchen.

Die Wohnung ist provisionsfrei direkt vom Eigentümer zu erwerben.

Ausstattung & Renovierung

Die gesamte Wohnung wurde aufwendig renoviert und präsentiert sich in einem zeitgemäßen, gepflegten Zustand:

Neue Böden durchgehend in allen Zimmern und im Flur – warme Holzoptik, hochwertig verlegt

Frisch gestrichene Wände und Decken in allen Räumen – helles, modernes Erscheinungsbild

Renoviertes Bad mit komplett neuem Inventar: wandhängendes WC, moderner Waschtisch mit schwarzen Design-Armaturen, Badewanne sowie neuem rundem Wandspiegel – alles aufeinander abgestimmt im zeitlosen Schwarz-Weiß-Look mit Holzboden-Akzent

Neue Innentüren mit modernen schwarzen Griffen – durchgehend einheitliches Design

Neue Kunststoffenster mit 3-fach Isolierverglasung für optimalen Wärmeschutz und niedrige Heizkosten

Gebäude & Lage

Das Haus selbst befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde zuletzt energetisch modernisiert:

Neue energieeffiziente Gas-Brennwertheizung (Einbau 03/2026)

Neue Wohnungseingangstüren

Gedämmte oberste Geschossdecke

Frischer Fassadenanstrich

Hausgeld monatlich: 250€

Monatlich realistisch zu erzielende Kaltmiete bei Vermietung: 570€

Fazit

Wer eine sofort bezugsfertige Wohnung ohne versteckte Renovierungskosten sucht, findet hier ein rundum erneuertes Zuhause mit modernem Wohnambiente. Dank der frischen Sanierung und der energetisch aufgewerteten Gebäudehülle können Sie vom ersten Tag an entspannt einziehen oder vermieten – ohne Abzüge für Nacharbeiten einkalkulieren zu müssen.

Besichtigungen gerne nach Vereinbarung.

Ausstattung

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller

Lage

Die Immobilie befindet sich in 35716 Dietzhöhlztal-Ewersbach – dem größten und infrastrukturell stärksten Ortsteil der Gemeinde.

Wirtschaft & Arbeitsmarkt: Der Standort profitiert massiv vom Weltmarktführer Rittal (Friedhelm Loh Group). Mit ca. 10.000 Mitarbeitern in der Region ist Rittal der wichtigste Arbeitgeber und sorgt für eine konstant hohe Nachfrage nach Wohnraum sowie überdurchschnittliche Kaufkraft.

Infrastruktur & Lebensqualität:

- **Versorgung:** Supermärkte (Rewe, Edeka), Drogeriemärkte, Ärzte und Apotheken sind im Ort vorhanden und teils fußläufig erreichbar.
- **Bildung:** Kindergarten und Grundschule befinden sich in unmittelbarer Nähe (600m-800m).
- **Verkehr:** Gute Anbindung über die B253 und die A45 (ca. 10–15 Min.).
- **Erholung:** Lage direkt am Naturpark Lahn-Dill-Bergland mit zahlreichen Wander und Freizeitmöglichkeiten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

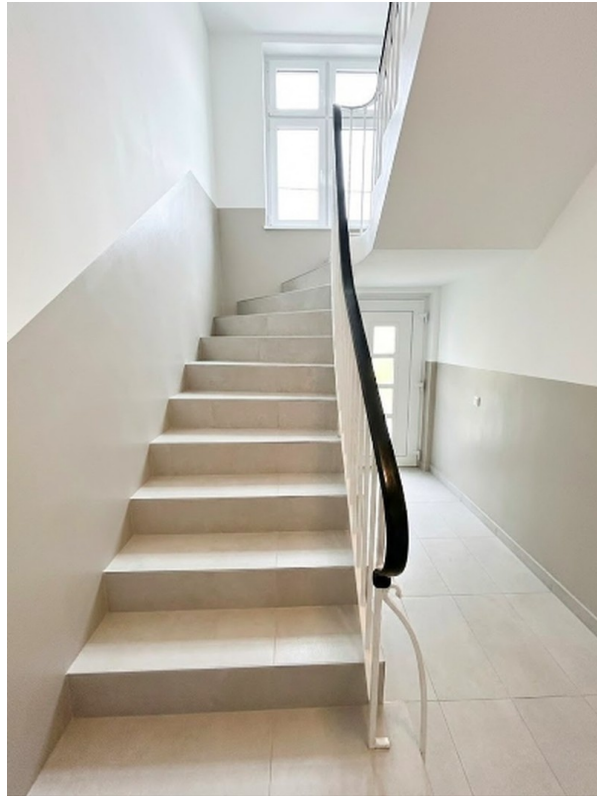
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	130,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

