

Dieburg

# Modernes, barrierefreies Wohnen im Herzen von Dieburg

Objektnummer: 25177029



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

KAUFPREIS: 359.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 84 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25177029 - 64807 Dieburg

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

Objektnummer: 25177029 - 64807 Dieburg

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 25177029      |
| Wohnfläche   | ca. 84 m²     |
| Etage        | 1             |
| Zimmer       | 3             |
| Schlafzimmer | 2             |
| Badezimmer   | 1             |
| Baujahr      | 2010          |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 359.000 EUR                                                               |
| Wohnung                    | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2022                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 5 m²                                                                  |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                             |

Objektnummer: 25177029 - 64807 Dieburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 81.20 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 21.11.2028     | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befeuernng                 | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2010          |

Objektnummer: 25177029 - 64807 Dieburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25177029 - 64807 Dieburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25177029 - 64807 Dieburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25177029 - 64807 Dieburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25177029 - 64807 Dieburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25177029 - 64807 Dieburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25177029 - 64807 Dieburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25177029 - 64807 Dieburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25177029 - 64807 Dieburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25177029 - 64807 Dieburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25177029 - 64807 Dieburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25177029 - 64807 Dieburg

## Ein erster Eindruck

Diese wunderschöne, helle 3-Zimmer Eigentumswohnung mit großem Balkon überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, ihre hochwertige Ausstattung und die ruhige, dennoch zentrale Lage in Dieburg.

Die ca. 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf einer barrierefreien Ebene in einem gepflegten 6-Parteienhaus aus dem Jahr 2010. Über das moderne Treppenhaus oder bequem per Aufzug erreichen Sie die Wohnung im ersten Obergeschoss.

Herzstück ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit einer offenen, modernen Einbauküche, die perfekt in den Wohnraum integriert ist und ein kommunikatives Wohngefühl schafft. Von hier aus gelangen Sie auf den ca. 10 m<sup>2</sup> großen, überdachten Balkon, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt – ruhig gelegen und ideal nach Südwesten ausgerichtet.

Neben dem hellen Schlafzimmer steht Ihnen ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer nutzen lässt. Das Tageslichtbad ist modern ausgestattet und verfügt über eine bodengleiche Dusche. Zusätzlich gibt es ein separates Gäste-WC.

Die Wohnung ist mit einem hochwertigen Bodenbelag, elektrischen Rollläden und großen Fensterflächen ausgestattet, die für viel Tageslicht sorgen.

Zwei Außenstellplätze gehören ebenso zum Angebot wie ein eigener Kellerraum und ein gemeinschaftlicher Waschraum.

Dank der barrierefreien Gestaltung, des Aufzugs und der ruhigen Lage eignet sich diese Wohnung ideal für Paare, kleine Familien oder auch als altersgerechtes Zuhause.

Einziehen und Wohlfühlen – diese charmante Eigentumswohnung vereint Komfort, Stil und eine hervorragende Lage mitten in Dieburg!

Objektnummer: 25177029 - 64807 Dieburg

## Ausstattung und Details

- \* Lichtdurchflutet
- \* Gäste WC
- \* Aufzug
- \* Tageslichtbadezimmer
- \* Balkon
- \* elektr. Rolläden in der kompletten Wohnung
- \* Fußbodenheizung im Badezimmer
- \* Abluftanlage im Bad und in der Küche
- \* Einbauküche
- \* 2 Stellplätze

Objektnummer: 25177029 - 64807 Dieburg

## Alles zum Standort

Dieburg – eine charmante Kleinstadt im Landkreis Darmstadt-Dieburg – verbindet auf ideale Weise historisches Flair, ruhiges Wohnen und zentrale Lage im Rhein-Main-Gebiet. Mit rund 16.000 Einwohnern bietet Dieburg eine hervorragende Infrastruktur und ein attraktives Lebensumfeld für Jung und Alt.

Die Wohnung befindet sich mitten in Dieburg, in ruhiger und dennoch zentraler Lage. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Cafés, Restaurants sowie der Wochenmarkt auf dem Dieburger Marktplatz sind bequem fußläufig erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und Sporteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Dieburg ist verkehrstechnisch optimal angebunden: Über die B26 erreicht man in wenigen Minuten Darmstadt, Aschaffenburg oder die Anschlussstellen zur A3 und A5. Der Bahnhof Dieburg liegt nur wenige Geh- oder Fahrminuten entfernt und bietet mit den RMV-Linien R60 und R64 eine direkte Verbindung nach Darmstadt, Frankfurt, Hanau und Aschaffenburg. Mehrere Buslinien ergänzen das öffentliche Nahverkehrsnetz.

Die grüne Umgebung mit zahlreichen Rad- und Spazierwegen, der Schlossgarten, die Gersprenzauen und der nahegelegene Forst laden zu Freizeitaktivitäten und Erholung im Grünen ein.

Dank dieser Kombination aus ruhiger Wohnlage, zentraler Stadtlage und exzellenter Verkehrsanbindung zählt Dieburg zu den beliebtesten Wohnorten im Landkreis – ideal für Pendler, Paare, Familien und Senioren gleichermaßen.

Objektnummer: 25177029 - 64807 Dieburg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.11.2028.  
Endenergiebedarf beträgt 81.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.  
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 Handelsregistrauszugs, 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: 25177029 - 64807 Dieburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kerstin Leuchten

---

Braunstraße 8-10, 64720 Michelstadt

Tel.: +49 6061 - 96 94 61 0

E-Mail: [odenwald@von-poll.com](mailto:odenwald@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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