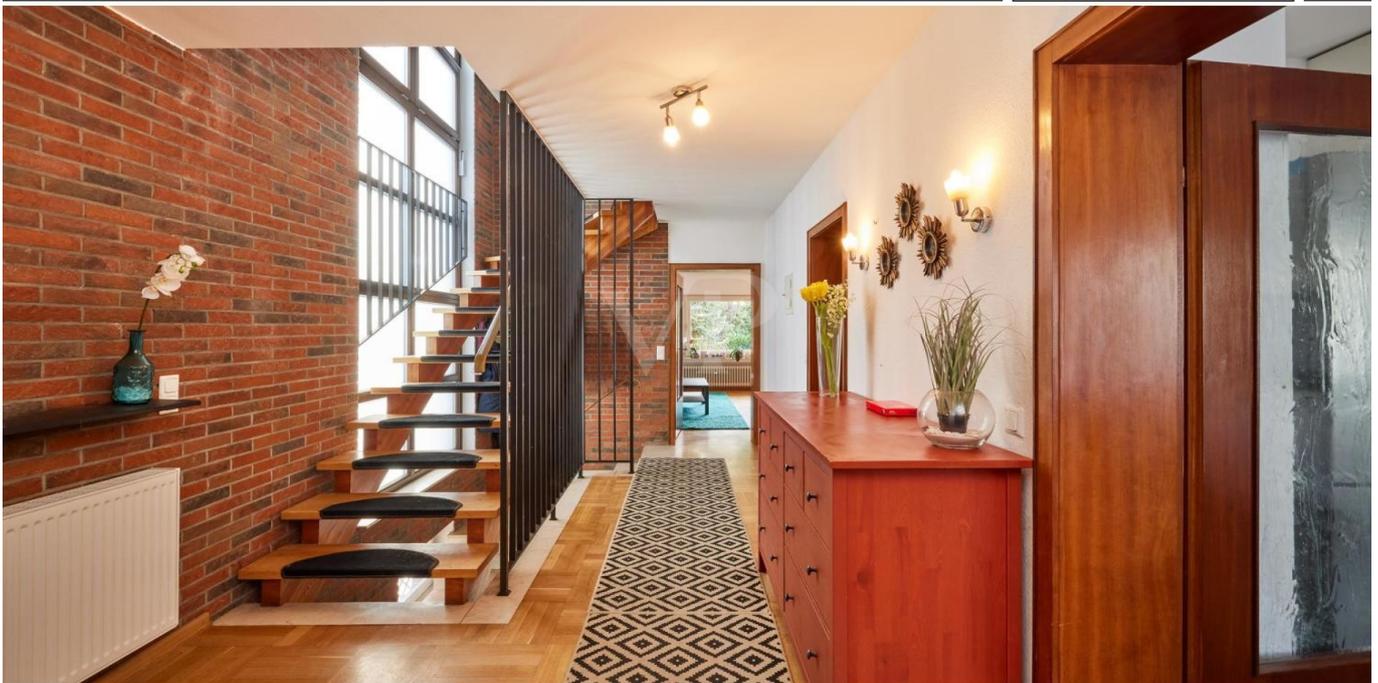


Dieburg

Geräumiges Haus mit Traumgarten

Property ID: 24005014



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 695.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 167 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 627 m²

Property ID: 24005014 - 64807 Dieburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24005014 - 64807 Dieburg

At a glance

Property ID	24005014	Purchase Price	695.000 EUR
Living Space	ca. 167 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2021
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Well-maintained
Rooms	6	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 150 m ²
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1970		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 24005014 - 64807 Dieburg

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	OEL	Final Energy Demand	207.20 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	25.09.2032	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil		

Property ID: 24005014 - 64807 Dieburg

The property



Property ID: 24005014 - 64807 Dieburg

The property



Property ID: 24005014 - 64807 Dieburg

The property



Property ID: 24005014 - 64807 Dieburg

The property



Property ID: 24005014 - 64807 Dieburg

The property



Property ID: 24005014 - 64807 Dieburg

The property



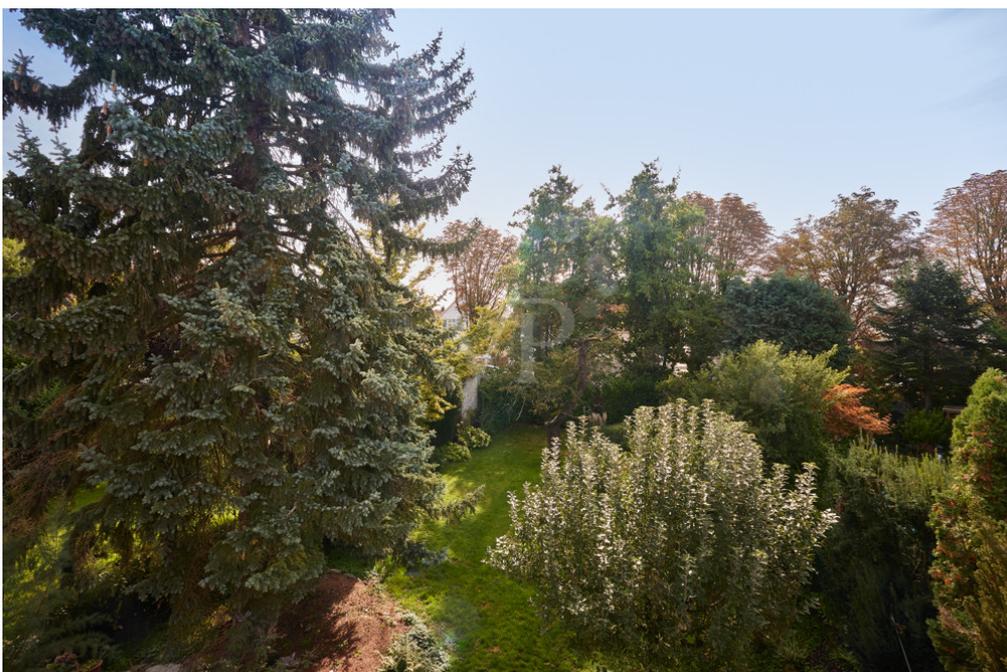
Property ID: 24005014 - 64807 Dieburg

The property



Property ID: 24005014 - 64807 Dieburg

The property



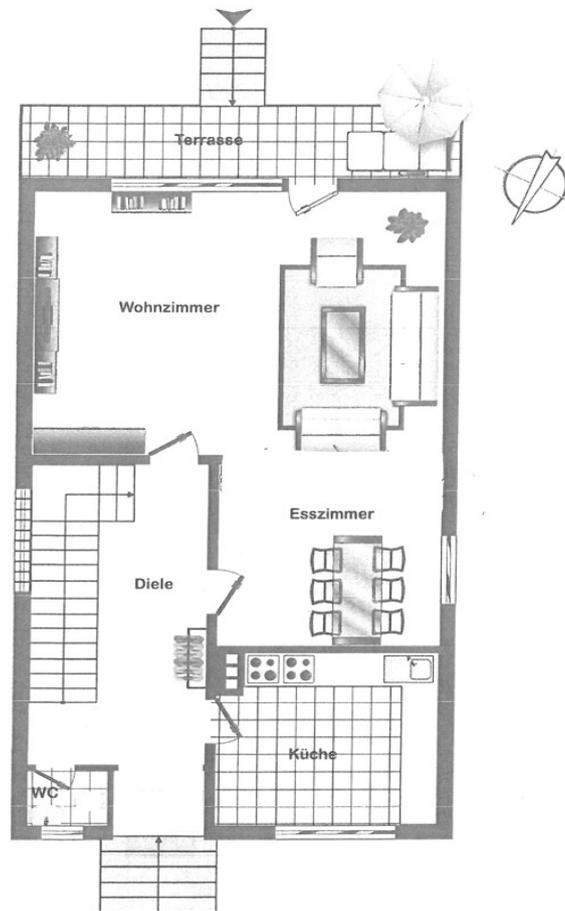
Property ID: 24005014 - 64807 Dieburg

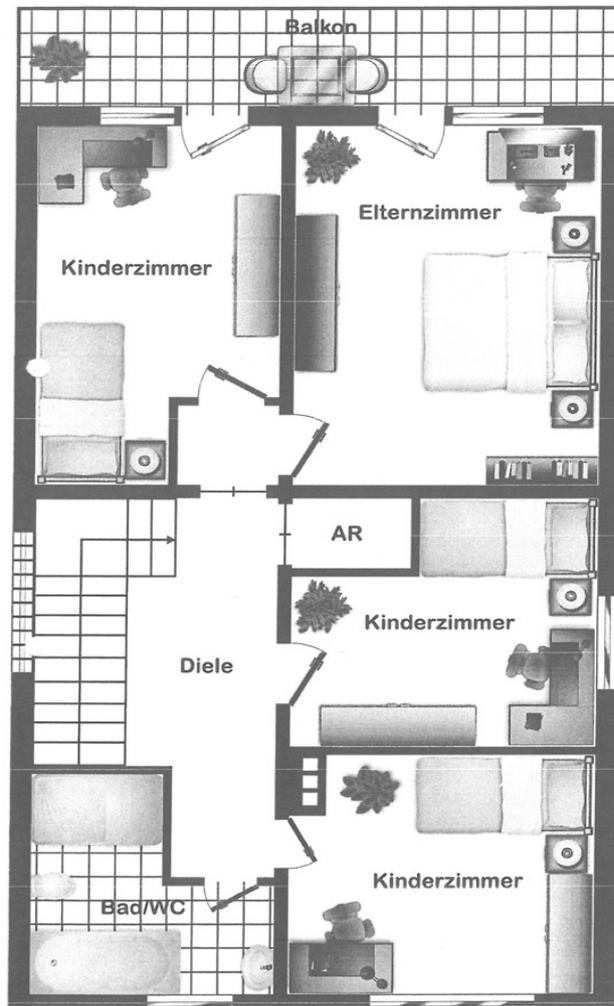
The property

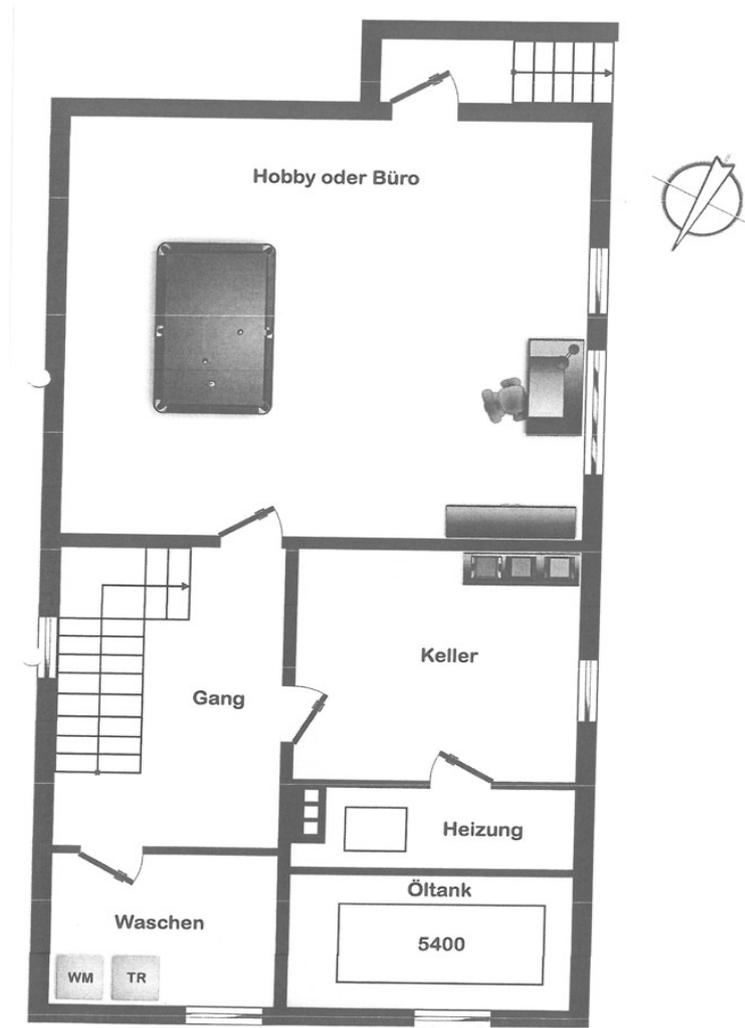


Property ID: 24005014 - 64807 Dieburg

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24005014 - 64807 Dieburg

A first impression

Dieses Einfamilienhaus bietet alles, was die Familie braucht. In einer ruhigen Seitenstraße in Dieburg, umgeben von Einfamilienhäusern, liegt dieses gepflegte Haus. Das Haus ist aktuell vermietet. Hier leben Sie auf großzügigen Ebenen mit geräumigen Zimmern. Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über einen schönen, großen und eigewachsenen Garten. Das Erdgeschoss empfängt Sie mit dem einladenden, geräumigen Dielenbereich. Weiter geht es in das offene, helle Wohnzimmer mit integriertem Essbereich und direktem Zugang zur schönen Gartenterrasse. Die moderne Wohnküche mit einer hochwertigen Einbauküche sowie das G-WC befinden sich ebenfalls auf dieser Etage. Ein Highlight ist die wunderschöne Holzeingangstür im Entrée. Das Obergeschoss bietet mit 4 Schlafzimmern und einem modernen Tageslichtbad mit Wanne und Dusche ausreichend Platz für die individuellen Bedürfnisse. Der großzügige Balkon ist in Blickrichtung zum großen Garten ausgerichtet. Im Untergeschoss befinden sich sowohl die Waschküche, als auch genügend Lagermöglichkeiten. Der große Hobbyraum ist auch als Office oder Gästebereich nutzbar. Der Garten lässt keine Wünsche offen, ein wahres Paradies mit Obstbäumen, ob Kirsche oder Apfel, Sträuchern, Stauden und Blumen. Hier kann sich jeder Gartenliebhaber verwirklichen. Auch möchten wir den herrlichen Ausblick nicht unerwähnt lassen. Eine praktische Garage und zwei Stellplätze davor runden dieses besondere Angebot ab.

Property ID: 24005014 - 64807 Dieburg

Details of amenities

- *Vollholz-Parkett
- *Neuwertige und moderne Küche
- *Großzügige und helle Räume
- *Tolle Terrasse
- *Großer Balkon
- *Großzügiger Hobbyraum
- *Herrlich eingewachsener Garten
- * Garage und zwei Stellplätze davor
- * u.v.m.

Property ID: 24005014 - 64807 Dieburg

All about the location

Sie wohnen in einer ruhigen und gefragten Lage von Dieburg. Dieburg ist eine mittelgroße Stadt ca. 15 km östlich von Darmstadt. Dieburg bietet eine sehr gute Infrastruktur. Zwei historische Parkanlagen, unzählige Alleen, Grünanlagen, ausgedehnte Wälder mit Naherholungsgebieten und die zahlreichen Wasserläufe der Gersprenz und andere Flüsschen bieten Inseln der Erholung in und um die Stadt. Auch für Ihr Wohlbefinden ist bestens gesorgt. Der nächste Supermarkt mit angrenzender Bäckerei liegt nur fünf Gehminuten und der nächste Kindergarten ist ebenfalls nur 5 Minuten entfernt. Dieburg verfügt über einen schönen Marktplatz u. eine beliebte Fußgängerzone, die Sie in ca. 10 Gehminuten erreichen. Mit dem Auto sind Sie schnell über die B26 bzw. A45 im gesamten Rhein-Main-Gebiet. In Dieburg gibt es Kindergärten und Schulen (Grund-, Haupt-, Realschule sowie ein Oberstufengymnasium) Darüber hinaus gibt es zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten. Hier in Dieburg lohnt es sich zu leben. Verkehrsgünstig gelegen an den Bundesstraßen Mainz-Aschaffenburg und Hanau-Heilbronn verfügt Dieburg über hervorragende Anbindungen nach Darmstadt, Frankfurt, Aschaffenburg und zum Flughafen Frankfurt. Der Dieburger Bahnhof bietet sehr gute Anschlussmöglichkeiten nach Darmstadt, Wiesbaden, Hanau, Offenbach, Frankfurt und Aschaffenburg. Neben der romantischen Innenstadt bietet Dieburg vielfältige Möglichkeiten zur Erholung in den angrenzenden Wäldern und abwechslungsreiche Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten. Vor Ort befinden sich alle Schularten, Kinderbetreuungsmöglichkeiten und Kindergärten. Darüber hinaus ist Dieburg mit dem Campus Dieburg, ein Standort der Hochschule Darmstadt-Dieburg, ein überregional bedeutender Hochschul- und Technologiestandort. Infrastrukturdaten: 4-spurig ausgebaute Bundesstraße (alle Richtungen) 3 Autominuten nach: City Darmstadt ca. 15 Min. City Aschaffenburg 20 Hanau 20 Frankfurt oder Offenbach 25 Airport Frankfurt 25 Wiesbaden oder Mainz 40

Property ID: 24005014 - 64807 Dieburg

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.9.2032. Endenergiebedarf beträgt 207.20 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Property ID: 24005014 - 64807 Dieburg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Torsten Böttcher

Heinrichstraße 39 Darmstadt
E-Mail: darmstadt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com