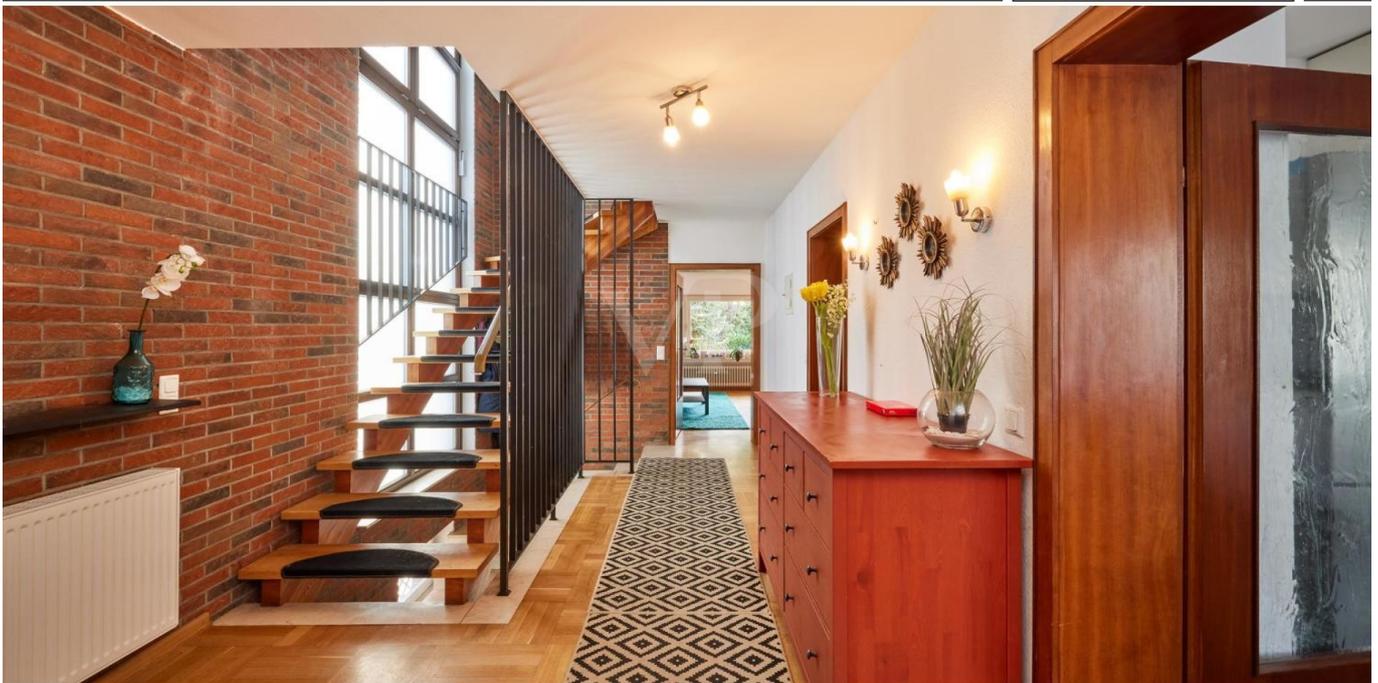


Dieburg

# Geräumiges Haus mit Traumgarten

????????? ??????????: 24005014

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 695.000 EUR • ??????????: ca. 167 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ?????? ????: 627 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24005014 - 64807 Dieburg

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24005014 - 64807 Dieburg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24005014	????? ???????	695.000 EUR
????????????	ca. 167 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	6	????? ??????????????	2021
???????????????? ??? ????????????	4	??????????	????????
????????????	1	????????????????	ca. 150 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	1970	????????????????????	????????, WC
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	??????	?????????????, ??????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24005014 - 64807 Dieburg

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	OEL	????????? ??????? ??????????????	207.20 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	25.09.2032	????????????? ????????????????? ?????????????	G
????? ????????????	?????		

???????? ??????????: 24005014 - 64807 Dieburg

?? ?????????



???????? ????????: 24005014 - 64807 Dieburg

?? ????????



???????? ????????: 24005014 - 64807 Dieburg

?? ????????



???????? ??????????: 24005014 - 64807 Dieburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24005014 - 64807 Dieburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24005014 - 64807 Dieburg

?? ?????????



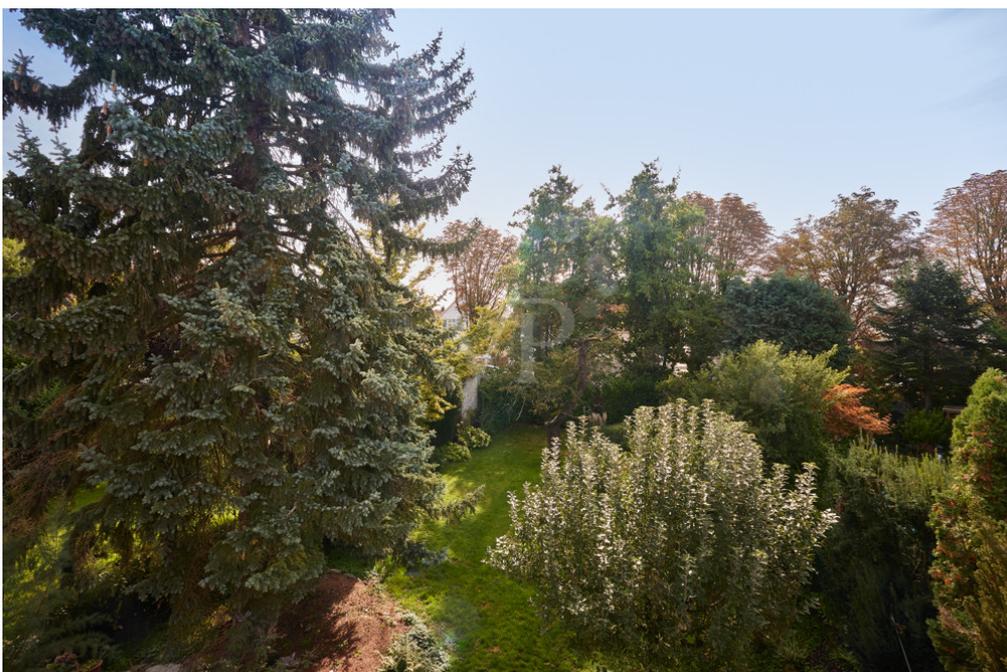
???????? ????????: 24005014 - 64807 Dieburg

?? ????????



???????? ??????????: 24005014 - 64807 Dieburg

?? ?????????



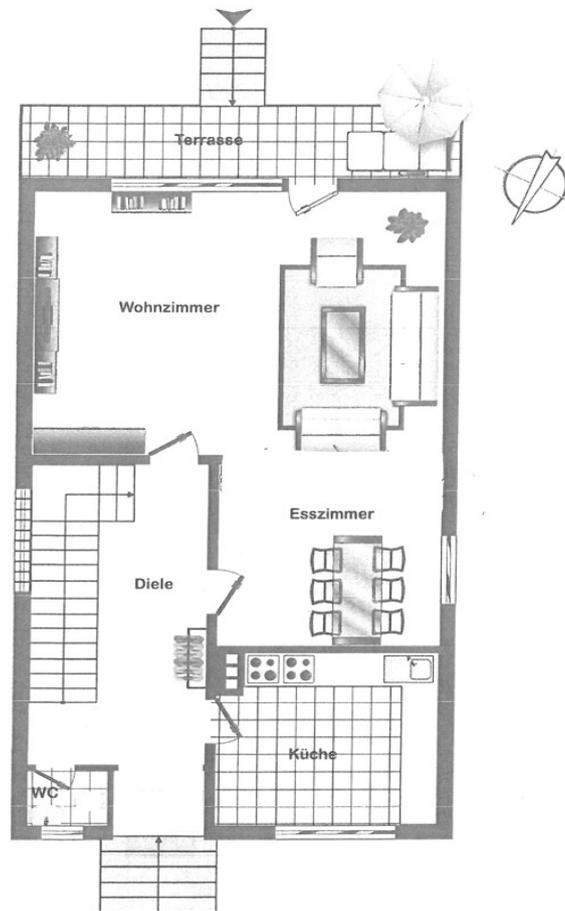
???????? ??????????: 24005014 - 64807 Dieburg

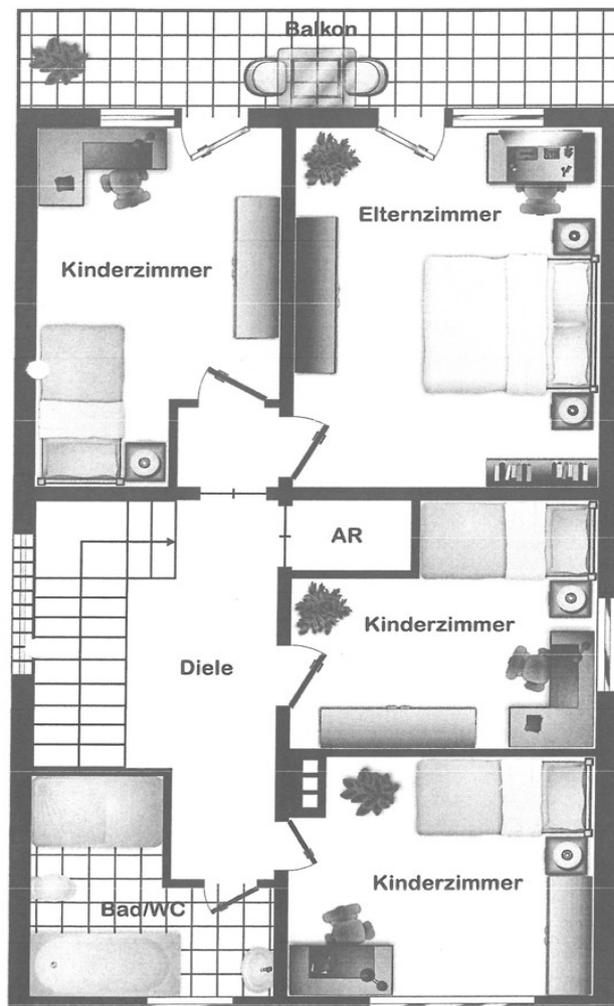
?? ?????????

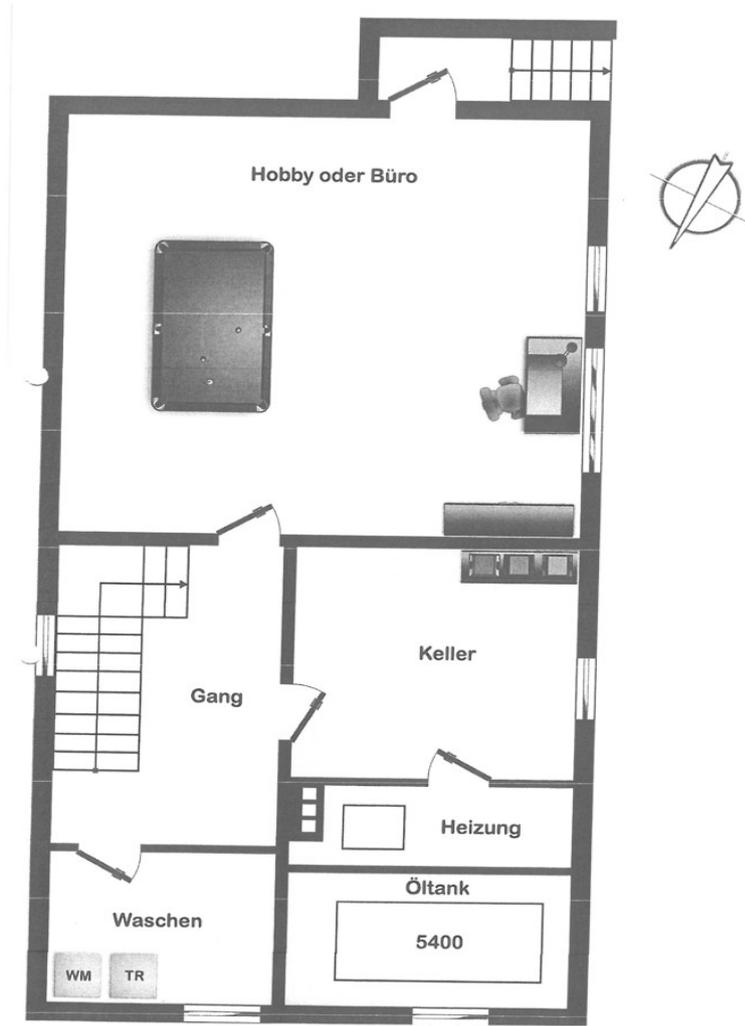


??????? ????????: 24005014 - 64807 Dieburg

???????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ??????? ?? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ?? ?????????? ??? ??????????????

??????? ????????: 24005014 - 64807 Dieburg

??? ?????? ???????????

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.

??????? ????????: 24005014 - 64807 Dieburg

???????????????? ???? ??????????

- \*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.

??????? ????????: 24005014 - 64807 Dieburg

??? ??? ??? ????????????

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 Flösschen 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 Darmstadtca. 15 Min. City Aschaffenburg 20 Hanau 20 Frankfurt oder Offenbach 25 Airport Frankfurt 25 Wiesbaden oder Mainz40

??????? ???????: 24005014 - 64807 Dieburg

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.9.2032. Endenergiebedarf beträgt 207.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

???????? ??????????: 24005014 - 64807 Dieburg

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Torsten Böttcher

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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