

Dieburg

# Solides 1- Zimmer Apartment mit Balkon

*Codice oggetto: 26486004*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 140.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 35 m<sup>2</sup> • VANI: 1**

**Codice oggetto: 26486004 - 64807 Dieburg**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

Codice oggetto: 26486004 - 64807 Dieburg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26486004
Superficie netta	ca. 35 m <sup>2</sup>
Vani	1
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1978
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	140.000 EUR
Appartamento	Appartamento
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 5 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza

Codice oggetto: 26486004 - 64807 Dieburg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo finale di energia	<b>101.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>20.04.2035</b>	Classe di efficienza energetica	<b>D</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2008</b>

Codice oggetto: 26486004 - 64807 Dieburg

## La proprietà



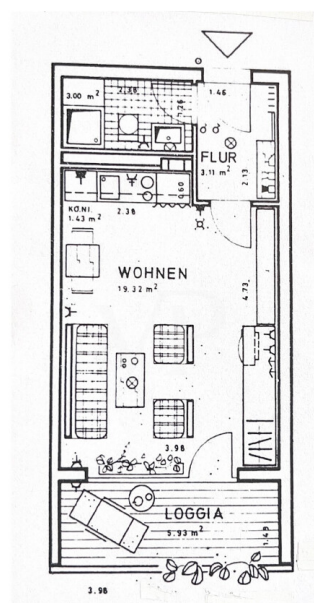
Codice oggetto: 26486004 - 64807 Dieburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26486004 - 64807 Dieburg

## La proprietà



Grundriss

**Codice oggetto: 26486004 - 64807 Dieburg**

## Una prima impressione

Diese gepflegte Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 35 m<sup>2</sup> besticht durch ihre gute und zentrale Lage in Dieburg.

Das Objekt befindet sich in einer Wohnanlage mit 80 Wohnungen.  
Die Wohnung verfügt über ein helles und freundliches Zimmer, in dem sich das Schlafzimmer und der Wohnbereich befinden.

Die Küchenzeile ist ebenfalls in diesen Bereich integriert (Küche ist Eigentum der Mieterin). Durch das in 2024 erneuerte Fensterelement gelangt viel Tageslicht in die Wohnung, was eine angenehme Atmosphäre schafft und durch die Dreifachverglasung eine energetische Verbesserung bewirkt.  
Zusätzlich wurde im Jahr 2019 die Heizung ausgetauscht sowie in 2024 das Dach saniert, um den Energieverbrauch zu optimieren.  
Ein Highlight der Immobilie ist der großzügige Balkon mit Blick ins Grüne, auf dem man die Sonne und den Ausblick auf die Umgebung genießen kann. Des Weiteren gehört zu der Wohnung ein Außen-Stellplatz, der ebenfalls vermietet ist.  
Außerdem ist der Wohnung ein eigener Kellerraum zugeordnet.

Die Wohnung ist langjährig vermietet und eignet sich bestens als Kapitalanlage. Die Kaltmieteinnahmen betragen ca. 5100 €/Jahr.  
Insgesamt handelt es sich um eine solide Immobilie in gutem Zustand, die in einer attraktiven Lage liegt.

**Codice oggetto: 26486004 - 64807 Dieburg**

## **Dettagli dei servizi**

- \* **Gepflegte Wohnung**
- \* **Erneuerter/s Bodenbelag und Fensterelement sowie Dachsanierung in 2024**
- \* **Neues Badezimmer**
- \* **Schöner, großzügiger Balkon mit Blick ins Grüne**
- \* **Außen-Stellplatz**
- \* **Langjährig vermietet**

**Codice oggetto: 26486004 - 64807 Dieburg**

## **Tutto sulla posizione**

**Die Eigentumswohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage von Dieburg. Die Stadt überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und Gastronomie sind bequem erreichbar.**

**Dank der guten Verkehrsanbindung – sowohl über die B26 als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln – sind die umliegenden Städte wie Darmstadt und Frankfurt am Main schnell erreichbar. Gleichzeitig bieten zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete in der Umgebung einen hohen Freizeit- und Erholungswert.**

**Eine ideale Lage für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger.**

**Codice oggetto: 26486004 - 64807 Dieburg**

## Ulteriori informazioni

**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.**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.

**Codice oggetto: 26486004 - 64807 Dieburg**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Luke Zentner**

---

**Bahnhofstraße 26, 63500 Seligenstadt**

**Tel.: +49 6182 - 78 73 47 0**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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