

Dieburg

# Solides 1- Zimmer Apartment mit Balkon

*Número da propriedade: 26486004*



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

**PREÇO DE COMPRA: 140.000 EUR • ÁREA: ca. 35 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 1**

**Número da propriedade: 26486004 - 64807 Dieburg**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26486004 - 64807 Dieburg

## Numa vista geral

Número da propriedade	26486004	Preço de compra	140.000 EUR
Área	ca. 35 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	1		
Quartos	1		
Casas de banho	1	Modernização / Reciclagem	2024
Ano de construção	1978	Tipo de construção	Sólido
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre	Área útil	ca. 5 m <sup>2</sup>
		Móveis	Terraço

Número da propriedade: 26486004 - 64807 Dieburg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	101.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	20.04.2035	Classificação energética	D
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2008

Número da propriedade: 26486004 - 64807 Dieburg

## O imóvel



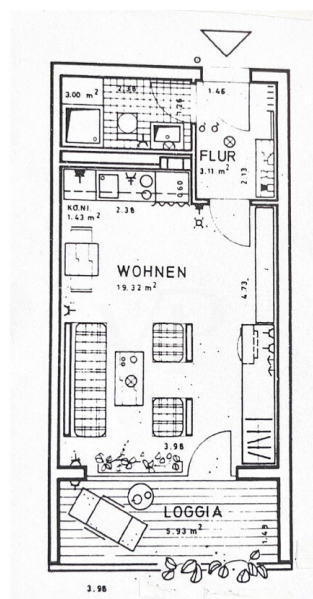
Número da propriedade: 26486004 - 64807 Dieburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26486004 - 64807 Dieburg

## O imóvel



Grundriss

**Número da propriedade: 26486004 - 64807 Dieburg**

## Uma primeira impressão

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.

**Número da propriedade: 26486004 - 64807 Dieburg**

## Detalhes do equipamento

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

**Número da propriedade: 26486004 - 64807 Dieburg**

## Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: 26486004 - 64807 Dieburg**

## Outras informações

**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 vorbehaltenlich 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.

**Número da propriedade: 26486004 - 64807 Dieburg**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Luke Zentner

---

Bahnhofstraße 26, 63500 Seligenstadt

Tel.: +49 6182 - 78 73 47 0

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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