

Dieburg

# Renovierungsobjekt! Ihr neues Zuhause in sehr guter Lage

CODE DU BIEN: 24177030



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

**PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 113 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 330 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 24177030 - 64807 Dieburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24177030 - 64807 Dieburg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24177030
Surface habitable	ca. 113 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1967
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	349.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Provisionsfrei
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 90 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 24177030 - 64807 Dieburg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à poêle
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	16.07.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	388.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	H

CODE DU BIEN: 24177030 - 64807 Dieburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24177030 - 64807 Dieburg

## La propriété



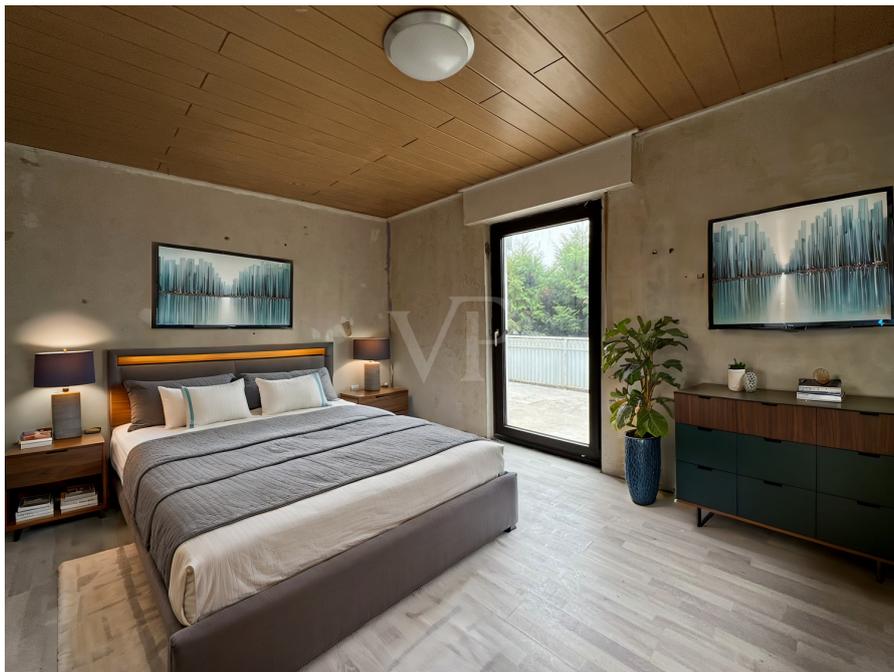
CODE DU BIEN: 24177030 - 64807 Dieburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24177030 - 64807 Dieburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24177030 - 64807 Dieburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24177030 - 64807 Dieburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24177030 - 64807 Dieburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24177030 - 64807 Dieburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24177030 - 64807 Dieburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24177030 - 64807 Dieburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24177030 - 64807 Dieburg

## Une première impression

Jahresendspurt Deal! Geräumige Immobilie mit Kamin und Garten in begehrter Lage von Dieburg. Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1967, welches sich in einer ruhigen Sackgasse befindet und durch sein großes Potenzial zur individuellen Renovierung überzeugt. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 113 m<sup>2</sup>, verteilt auf insgesamt sechs Zimmer, und liegt auf einem Grundstück von ca. 330 m<sup>2</sup>. Die Raumaufteilung des Hauses gestaltet sich optimal für Familien oder Paare. Im Erdgeschoss befindet sich ein Wohnzimmer, ausgestattet mit einem Kaminofen, der gemütliche Wärme spendet. Die große Terrasse, die ebenfalls im Erdgeschoss angelegt ist, bietet viel Platz und lädt dazu ein, sonnige Tage zu genießen. Ein Arbeitszimmer angrenzend an das Wohnzimmer rundet die Etage ab. Das Haus verfügt über zwei Schlafzimmer, die sich im Erdgeschoss befinden, eine Wohnküche mit direktem Zugang auf die Sonnenterrasse in Süd/Ost Ausrichtung ist ein highlight und bietet damit genügend Raum für eine kleine Familie. Die Raumaufteilung wird durch ein Tageslichtbad ergänzt. Eine Etagenheizung sowie eine Ofenheizung sorgen in den kalten Monaten für angenehme Temperaturen im gesamten Haus. Die Ausstattungsqualität der Immobilie ist als einfach einzustufen, doch die sanierungsbedürftige Beschaffenheit lässt reichlich Raum für Ihre eigenen Gestaltungswünsche und Renovierungsideen. Ein besonderes Highlight der Immobilie bildet das kleine Apartment im Untergeschoss. Dieses kann wohnungsähnlich genutzt werden und bietet zusätzliche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung, sei es als Gästezimmer oder als wohnungsähnliche Nutzung für die Kinder. Die Immobilie bietet zudem eine Garage sowie zwei Stellplätze im Freien, was ausreichend Parkmöglichkeiten für mehrere Fahrzeuge sicherstellt. Die Lage des Einfamilienhauses ist optimal für Familien, die eine ruhige und dennoch gut angebundene Wohnlage suchen. Die Immobilie bietet eine ausgezeichnete Basis für eine umfassende Renovierung und Gestaltung nach eigenen Vorstellungen. Von der baulichen Struktur her bietet dieses Haus zahlreiche Möglichkeiten, um Ihre persönlichen Wohnräume zu verwirklichen und durch moderne Anpassungen den Wohnstandard zeitgemäß anzuheben. Zusammenfassend bietet dieses Einfamilienhaus in gefragter Lage mit seiner großzügigen Raumaufteilung, dem Potenzial zur individuellen Neugestaltung und den attraktiven Außenflächen alles, was für ein komfortables Wohnen benötigt wird. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Möglichkeiten dieser Immobilie zu überzeugen.

CODE DU BIEN: 24177030 - 64807 Dieburg

## Détails des commodités

- 6 Zimmer
- Kaminofen im Wohnzimmer
- 2 Tageslichtbäder
- Kleines Apartment im UG für wohnungsähnliche Nutzung
- Garten
- Sonnige Terrasse im Erdgeschoss
- 1 Garage
- 2 Stellplätze im Freien

**CODE DU BIEN: 24177030 - 64807 Dieburg**

## Tout sur l'emplacement

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 Gymnasium und 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 ca. 20 Min. Hanau ca. 20 Min. Frankfurt oder Offenbach ca. 25 Min. Airport Frankfurt ca. 25 Min. Wiesbaden oder Mainz ca. 40 Min.

CODE DU BIEN: 24177030 - 64807 Dieburg

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 388.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

CODE DU BIEN: 24177030 - 64807 Dieburg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Kerstin Leuchten & Torsten Böttcher

---

Braunstraße 8-10 Odenwald  
E-Mail: [odenwald@von-poll.com](mailto:odenwald@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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