

Dieburg

Idyllisches Wohnen in Seenähe

CODE DU BIEN: 24005034



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 869.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 189 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 868 m²

CODE DU BIEN: 24005034 - 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: 24005034 - 64807 Dieburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24005034
Surface habitable	ca. 189 m ²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1979
Place de stationnement	2 x Abri de voitures, 3 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	869.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 71 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24005034 - 64807 Dieburg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	178.14 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	09.06.2034	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2005

CODE DU BIEN: 24005034 - 64807 Dieburg

La propriété



CODE DU BIEN: 24005034 - 64807 Dieburg

La propriété



CODE DU BIEN: 24005034 - 64807 Dieburg

La propriété



CODE DU BIEN: 24005034 - 64807 Dieburg

La propriété



CODE DU BIEN: 24005034 - 64807 Dieburg

La propriété



CODE DU BIEN: 24005034 - 64807 Dieburg

La propriété



CODE DU BIEN: 24005034 - 64807 Dieburg

La propriété



CODE DU BIEN: 24005034 - 64807 Dieburg

La propriété



CODE DU BIEN: 24005034 - 64807 Dieburg

La propriété



CODE DU BIEN: 24005034 - 64807 Dieburg

La propriété



CODE DU BIEN: 24005034 - 64807 Dieburg

La propriété



CODE DU BIEN: 24005034 - 64807 Dieburg

Une première impression

Dieser modernisierte Bungalow wurde 1979 auf einem ca. 868 m² großen Grundstück erbaut und liegt mitten im Grünen, an dem angrenzenden Wolfgangsee, dem Wald und dem beliebten Freizeitzentrum Spießfeld. Mit ca. 189 m² Wohnfläche bietet das Haus ein optimales Wohnraumkonzept. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in den repräsentativen Eingangsbereich. Links befindet sich ein Zimmer, das sich ideal als Büro oder Gästezimmer nutzen lässt, sowie die helle Küche, die einen direkten Zugang zum Garten ermöglicht. Weitergehend erreichen Sie den einladenden und offenen Essbereich, der nahtlos in den angrenzenden Wohnbereich übergeht. Der moderne Kamin (Camina) sorgt an kalten Tagen für ein behagliches Ambiente. Von hier aus haben Sie einen direkten Zugang zur großzügigen, schönen Terrasse. An heißen Sommertagen sorgt die elektrische Markise für den gewünschten Schatten. Weiter geht es in den herrlich eingewachsenen Garten in Südwestausrichtung, der keine Wünsche offen lässt. Auf der rechten Seite des Hauses befinden sich zwei ansprechende, geräumige Zimmer, die individuell genutzt werden können, sei es als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Gästezimmer. Das Raumkonzept wird durch ein geräumiges Badezimmer mit Dusche und ein zusätzlichem Gäste-WC vervollständigt. Das Untergeschoss empfängt Sie mit zwei weiteren lichtdurchfluteten Zimmern und einem Badezimmer mit Badewanne. Desweiterem befinden sich im Flurbereich hochwertige Einbauschränke. Darüber hinaus stehen reichlich Nutzflächen zur Verfügung, darunter ein Hauswirtschaftsraum, ein Vorratsraum, ein Hobbyraum und der Spitzboden bietet zusätzlichen Stauraum für Dies und Das. Die umfangreichen Modernisierungen und die liebevolle Pflege des Hauses machen es zu einer attraktiven Immobilie, die zum Wohlfühlen einlädt. Das attraktive Angebot wird abgerundet durch eine auf dem Grundstück befindliche Garage, ein Doppelcarport und drei weitere Stellplätze, die auch ausreichend Platz für ein Wohnmobil bieten würden.

CODE DU BIEN: 24005034 - 64807 Dieburg

Détails des commodités

- * hochwertiger Kamin im Wohnzimmer
- * helle Räumlichkeiten
- * Parkettboden
- * Fliesenboden
- * gepflegter Garten in Südwestausrichtung
- * sonnige Terrasse
- * großes Grundstück
- * Garage
- * Doppelcarport
- * 3 Stellplätze

CODE DU BIEN: 24005034 - 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 20 Hanau 20 Frankfurt oder Offenbach 25 Airport Frankfurt 25 Wiesbaden oder Mainz 40

CODE DU BIEN: 24005034 - 64807 Dieburg

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 178.14 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 24005034 - 64807 Dieburg

Contact

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

Torsten Böttcher

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com