

Dieburg

## Idylisches Wohnen in Seenähe

????????? ??????????: 24005034

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 869.000 EUR • ??????????: ca. 205 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 868 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 24005034 - 64807 Dieburg

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

???????? ??????????: 24005034 - 64807 Dieburg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24005034
????????????	ca. 205 m <sup>2</sup>
????? ??????	???????????????? ?????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	7
????????????? ??? ???????????	5
???????????	2
????? ?????????????	1979
????? ?????????????	2 x ?????????? ??? ?????????????, 3 x ????????????? ????? ?????????????, 1 x ?????????

????? ????????	869.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????????	2020
????????? ???????????????	?????????
???????????????????????? ???????	ca. 70 m <sup>2</sup>
?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24005034 - 64807 Dieburg

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	178.14 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	09.06.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ????????????	??????		

???????? ??????????: 24005034 - 64807 Dieburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24005034 - 64807 Dieburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24005034 - 64807 Dieburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24005034 - 64807 Dieburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24005034 - 64807 Dieburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24005034 - 64807 Dieburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24005034 - 64807 Dieburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24005034 - 64807 Dieburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24005034 - 64807 Dieburg

?? ?????????



???????? ????????: 24005034 - 64807 Dieburg

?? ????????



???????? ??????????: 24005034 - 64807 Dieburg

?? ?????????



??????? ???????: 24005034 - 64807 Dieburg

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

Dieser modernisierte Bungalow wurde 1979 auf einem ca. 868 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut und liegt mitten im Grünen, an dem angrenzenden Wolfgangsee, dem Wald und dem beliebten Freizeitzentrum Spießfeld. Mit ca. 205 m<sup>2</sup> 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.

??????? ????????: 24005034 - 64807 Dieburg

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

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

??????? ???????: 24005034 - 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 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 Darmstadtca. 15 Min. City Aschaffenburg 20 Hanau 20 Frankfurt oder Offenbach 25 Airport Frankfurt 25 Wiesbaden oder Mainz40

??????? ???????: 24005034 - 64807 Dieburg

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 178.14 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

???????? ??????????: 24005034 - 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)