

Dieburg

# Top energetisch-sanieretes Zweifamilienhaus auf gepflegtem Grundstück

????????? ??????????: KO417



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

???? ??????: 1.149.000 EUR • ??????????: ca. 308,7 m<sup>2</sup> • ?????????: 9 • ?????? ????: 1.694 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: KO417 - 64807 Dieburg

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

???????? ?????????: KO417 - 64807 Dieburg

?? ??? ??????

???????? ?????????	KO417	????? ???????	1.149.000 EUR
????????????	ca. 308,7 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
??????????	9		
??????????	4		
????? ?????????????	1970	????? ?????????????	2013
?????? ?????????????	3 x ????????????? ?????? ?????????????, 2 x ???????	????????? ????????????	???????
		????????????????????	ca. 110 m <sup>2</sup>
		??????	
		???????	?????????, ??????????

???????? ?????????: KO417 - 64807 Dieburg

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	???????? ????????????? ?????????????	71.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	16.06.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	B
????? ???????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	2013

???????? ??????????: KO417 - 64807 Dieburg

?? ?????????



???????? ??????????: KO417 - 64807 Dieburg

?? ?????????



???????? ??????????: KO417 - 64807 Dieburg

?? ?????????



???????? ??????????: KO417 - 64807 Dieburg

?? ?????????





???????? ??????????: KO417 - 64807 Dieburg

?? ?????????



???????? ??????????: KO417 - 64807 Dieburg

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06151 - 96 96 83 0

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

??????? ???????: KO417 - 64807 Dieburg

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

Dieses gepflegte und überdurchschnittlich ausgestattete Zweifamilienhaus wurde in ca. 1970 erbaut und befindet sich auf einem ca. 1.694 m<sup>2</sup> großem Grundstück in einer exklusiven, ruhigen Lage. Die Immobilie wurde im Jahr 2013 umfangreich saniert, die Sanierungsmaßnahmen umfassten u.a. die Elektrik, Wasserleitungen, Fenster, Rollläden, Außenfassade, Heizung, Bäder, Böden etc.. Die Netto-Kaltmiete ist 30.600 € p.a.. Erdgeschoss: hier erwarten Sie auf ca. 134 m<sup>2</sup> Wohnfläche, insgesamt vier Zimmer, eine Küche mit Essbereich, ein Tageslicht-Badezimmer, ein Gäste-WC, ein Abstellraum und eine Terrasse. Obergeschoss: hier verteilen sich auf ca. 114 m<sup>2</sup> ebenfalls vier Zimmer, eine offene Küche mit Essbereich, ein Tageslicht-Badezimmer, ein Gäste-WC, ein Abstellraum und ein Balkon. Dachgeschoss: ein ca. 60 m<sup>2</sup> großes Studio mit Tageslichtbad. Untergeschoss: Apartment für wohnungsähnliche Nutzung mit Duschbad. Weiter sind hier 2 Abstellräume, der Heizungs- und Waschraum untergebracht. Ein weiteres Highlight ist der eingewachsene und gepflegte, parkähnlich großer Garten mit Obstbäumen, der das Haus umgibt und vor neugierigen Blicken schützt. Eine Doppelgarage mit zusätzlicher Abstellmöglichkeit und drei Stellplätzen runden das außergewöhnliche Angebot ab und sind im Kaufpreis inkludiert. Bei näherem Interesse übersenden wir Ihnen gerne ein ausführliches Exposé mit umfangreichen Bildern der Innenaufnahmen.

???????? ??????????: KO417 - 64807 Dieburg

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

- \* 9 helle und freundliche Zimmer
- \* 4 Tageslichtbäder
- \* Ausgebautes Dachstudio mit Duschbad
- \* Kleines Apartment im UG für wohnungsähnliche Nutzung
- \* Großer gepflegter Garten
- \* Obstbäume
- \* Sonnige Terrasse im Erdgeschoss
- \* Balkon im Obergeschoss
- \* Doppelgarage
- \* 3 Stellplätze im Freien

??????? ???????: KO417 - 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 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.

??????? ???????: KO417 - 64807 Dieburg

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.6.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 71.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

???????? ??????????: KO417 - 64807 Dieburg

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

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Alexander Henkel

---

Bahnhofstraße 26 Seligenstadt  
E-Mail: [seligenstadt@von-poll.com](mailto:seligenstadt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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