

Dieburg

Top energetisch-sanierteres Zweifamilienhaus auf gepflegtem Grundstück

CODICE OGGETTO: KO417



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 995.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 308,7 m² • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.694 m²

CODICE OGGETTO: KO417 - 64807 Dieburg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: KO417 - 64807 Dieburg

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	KO417
Superficie netta	ca. 308,7 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Bagni	4
Anno di costruzione	1970
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	995.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2013
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 110 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Balcone

CODICE OGGETTO: KO417 - 64807 Dieburg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	71.00 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	16.06.2034	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2013

CODICE OGGETTO: KO417 - 64807 Dieburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: KO417 - 64807 Dieburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: KO417 - 64807 Dieburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: KO417 - 64807 Dieburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: KO417 - 64807 Dieburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: KO417 - 64807 Dieburg

La proprietà

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

CODICE OGGETTO: KO417 - 64807 Dieburg

Una prima impressione

Dieses gepflegte und überdurchschnittlich ausgestattete Zweifamilienhaus wurde in ca. 1970 erbaut und befindet sich auf einem ca. 1.694 m² 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 m² 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 m² ebenfalls vier Zimmer, eine offene Küche mit Essbereich, ein Tageslicht-Badezimmer, ein Gäste-WC, ein Abstellraum und ein Balkon. Dachgeschoss: ein ca. 60 m² 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.

CODICE OGGETTO: KO417 - 64807 Dieburg

Dettagli dei servizi

- * 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

CODICE OGGETTO: KO417 - 64807 Dieburg

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: KO417 - 64807 Dieburg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 71.00 kwh/(m²*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.

CODICE OGGETTO: KO417 - 64807 Dieburg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Alexander Henkel

Bahnhofstraße 26 Seligenstadt
E-Mail: seligenstadt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com