Dieburg

Geräumiger Bungalow mit Weitblick

Objektnummer: 26486001



KAUFPREIS: 990.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 600 m²

Objektnummer: 26486001 - 64807 Dieburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26486001 - 64807 Dieburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26486001
Wohnfläche	ca. 130 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2009
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz

Kaufpreis	990.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Sauna, Einbauküche

Objektnummer: 26486001 - 64807 Dieburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	01.02.2030
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	150 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	2009

Objektnummer: 26486001 - 64807 Dieburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26486001 - 64807 Dieburg

Ein erster Eindruck

Dieser moderne Bungalow aus dem Baujahr 2009 überzeugt mit rund 130 m² Wohnfläche und zeitgemäßem Wohnkomfort auf einer Ebene. Hochwertige Materialien, eine durchdachte Raumgestaltung sowie der sehr gepflegte Gesamtzustand unterstreichen den gehobenen Anspruch dieser Immobilie. Das etwa 600 m² große Grundstück ist ansprechend gestaltet und verleiht dem Haus eine besondere Atmosphäre. Besonders hervorzuheben ist der geschmackvoll angelegte Garten mit Wasserlauf, der sowohl zur Erholung als auch zur individuellen Nutzung, beispielsweise als Spielfläche, einlädt.

Schon beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein freundlicher Eingangsbereich, der fließend in den großzügigen Wohn- und Essbereich übergeht. Große, bodentiefe Fensterflächen sorgen für helle Räume und eröffnen einen schönen Blick in den Garten. Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und überzeugt durch hochwertige Geräte, Funktionalität und großzügige Arbeitsflächen.

Der Bungalow verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter vier geräumige Schlafzimmer, die flexibel genutzt werden können – sei es als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Zwei helle Tageslichtbäder bieten zusätzlichen Komfort: Das Hauptbad ist mit einer großzügigen Badewanne sowie einer bodengleichen Großraumdusche ausgestattet. Ein weiteres Badezimmer erhöht die Alltagstauglichkeit und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Für ein angenehmes Raumklima sorgt die im gesamten Haus installierte Fußbodenheizung mit gleichmäßiger Wärmeverteilung. Der neuwertige Eindruck der Immobilie wird durch kontinuierliche Modernisierungen unterstrichen: So wurde im Jahr 2016 die Gasheizung erneuert, 2022 ein vollständiger Innenanstrich durchgeführt.

Auch im Detail zeigt sich der hohe Wohnwert dieser Immobilie: Das Dach ist mit glasierten Dachziegeln versehen, ein zusätzliches Gartenhaus erweitert die Nutzbarkeit des Außenbereichs. Die moderne Fassadengestaltung fügt sich stimmig in das Gesamtbild des Hauses ein.

Die solide Bauweise in Verbindung mit der hochwertigen Ausstattung erfüllt hohe Ansprüche an Qualität und Komfort. Sämtliche Wohn- und Schlafräume befinden sich auf einer Ebene und ermöglichen somit ein nahezu barrierefreies Wohnen. Dank des sehr guten Zustands und der regelmäßigen Instandhaltung eignet sich diese Immobilie ideal für Käufer, die modernes, komfortables und effizientes Wohnen schätzen. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von den Vorzügen dieses gepflegten Bungalows überzeugen und erleben Sie hohe Wohnqualität in ruhiger, gewachsener Umgebung.

Objektnummer: 26486001 - 64807 Dieburg

Ausstattung und Details

- Alles auf einer Ebene
- Moderne Einbauküche
- Schöne Fassadengestaltung
- Geschmackvoll angelegtes Garten-Grundstück mit Wasserlauf
- Tageslichtbäder
- Gartenhaus

Objektnummer: 26486001 - 64807 Dieburg

Alles zum Standort

Dieburg liegt im südlichen Rhein-Main-Gebiet und gehört zum Landkreis Darmstadt-Dieburg. Die Stadt befindet sich etwa 15 km östlich von Darmstadt und rund 35 km südöstlich von Frankfurt am Main und ist damit Teil der wirtschaftsstarken Rhein-Main-Metropolregion. Durch die verkehrsgünstige Lage sind die umliegenden Städte und Ballungsräume schnell erreichbar. Die Autobahnen A3 (Köln–Würzburg) sowie A5 und A67 sind in kurzer Fahrzeit zu erreichen und gewährleisten eine gute überregionale Anbindung.
Dieburg verfügt über eine sehr gut ausgebaute Infrastruktur. Der öffentliche Personennahverkehr ist hervorragend organisiert und bietet mit Bus- und Bahnverbindungen eine optimale Erreichbarkeit des gesamten Rhein-Main-Gebiets. Der Bahnhof Dieburg stellt eine wichtige Verkehrsdrehscheibe dar und ermöglicht regelmäßige Verbindungen unter anderem nach Darmstadt, Aschaffenburg und Frankfurt.
Die Stadt gliedert sich in die Kernstadt sowie die Stadtteile Dieburg-Mitte und Dieburg-Nord und zeichnet sich durch eine ausgewogene Mischung aus urbanem Leben und naturnaher Umgebung aus. Historisch geprägt ist Dieburg durch seine lange Stadtgeschichte, die sich unter anderem in der gut erhaltenen Altstadt und zahlreichen denkmalgeschützten Gebäuden widerspiegelt.
Auch das Freizeit- und Erholungsangebot ist vielfältig. Zahlreiche Grünflächen, Parks und umliegende Felder sowie Wälder laden zu Spaziergängen, Rad- und Wandertouren ein. Sportanlagen, Vereine sowie kulturelle Einrichtungen bieten abwechslungsreiche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Für Kinder und Jugendliche stehen Spielplätze, Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie Jugendangebote zur Verfügung. Insgesamt bietet Dieburg eine hohe Lebensqualität in attraktiver Lage mit guter Anbindung und vielfältigem Freizeitwert.

Objektnummer: 26486001 - 64807 Dieburg

Sonstige Angaben

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.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.

Objektnummer: 26486001 - 64807 Dieburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Luke Zentner

Bahnhofstraße 26, 63500 Seligenstadt
Tel.: +49 6182 - 78 73 47 0
E-Mail: seligenstadt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com