Dieburg

Solides 1- Zimmer Apartment mit Balkon

Objektnummer: 26486004



KAUFPREIS: 140.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 35 m² • ZIMMER: 1

Objektnummer: 26486004 - 64807 Dieburg

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

Objektnummer: 26486004 - 64807 Dieburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26486004
Wohnfläche	ca. 35 m²
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1978
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	140.000 EUR
Wohnungstyp	Apartment
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m²
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26486004 - 64807 Dieburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	20.04.2035

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	101 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2008

Objektnummer: 26486004 - 64807 Dieburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26486004 - 64807 Dieburg

Die Immobilie

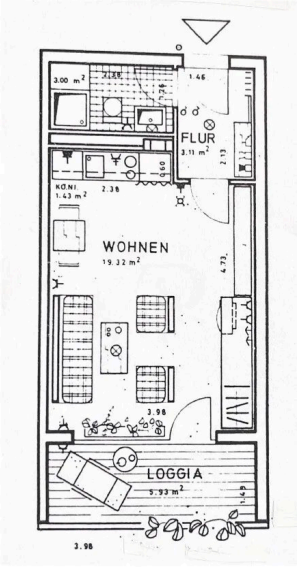




Objektnummer: 26486004 - 64807 Dieburg

Die Immobilie





Grundriss

Objektnummer: 26486004 - 64807 Dieburg

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 35 m² besticht durch ihre gute und
zentrale Lage in Dieburg.

Das Objekt befindet sich in einer Wohnanlage mit 80 Wohnungen.
Die Wohnung verfügt über ein helles und freundliches Zimmer, in dem sich das Schlafzimmer
und der Wohnbereich befinden.

Die Küchenzeile ist ebenfalls in diesen Bereich integriert (Küche
ist Eigentum der Mieterin). Durch das in 2024 erneuerte Fensterelement gelangt viel Tageslicht
in die Wohnung, was eine angenehme Atmosphäre schafft und durch die Dreifachverglasung
eine energetische Verbesserung bewirkt.
Zusätzlich wurde im Jahr 2019 die Heizung ausgetauscht sowie in 2024 das Dach saniert, um
den Energieverbrauch zu optimieren.
Ein Highlight der Immobilie ist der großzügige Balkon mit Blick ins Grüne, auf dem man die
Sonne und den Ausblick auf die Umgebung genießen kann. Des Weiteren gehört zu der
Wohnung ein Außen-Stellplatz, der ebenfalls vermietet ist.
Außerdem ist der Wohnung ein eigener Kellerraum zugeordnet.

Die Wohnung ist langjährig vermietet und eignet sich bestens als Kapitalanlage. Die Kaltmieteinnahmen betragen ca. 5100 €/Jahr.
Insgesamt handelt es sich um eine solide Immobilie in gutem Zustand, die in einer attraktiven
Lage liegt.

Objektnummer: 26486004 - 64807 Dieburg

Ausstattung und Details

* Gepflegte Wohnung
* Erneuerter/s Bodenbelag und Fensterelement sowie Dachsanierung in 2024
* Neues Badezimmer
* Schöner, großzügiger Balkon mit Blick ins Grüne
* Außen-Stellplatz
* Langjährig vermietet

Objektnummer: 26486004 - 64807 Dieburg

Alles zum Standort

Die Eigentumswohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage von Dieburg. Die Stadt überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und Gastronomie sind bequem erreichbar.
Dank der guten Verkehrsanbindung – sowohl über die B26 als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln – sind die umliegenden Städte wie Darmstadt und Frankfurt am Main schnell erreichbar. Gleichzeitig bieten zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete in der Umgebung einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Eine ideale Lage für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger.

Objektnummer: 26486004 - 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: 26486004 - 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