Dieburg

Wohnung am Schlossgarten

Objektnummer: 26486019



KAUFPREIS: 189.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 45 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26486019 - 64807 Dieburg

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

Objektnummer: 26486019 - 64807 Dieburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26486019
Wohnfläche	ca. 45 m²
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1964

Kaufpreis	189.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m²
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26486019 - 64807 Dieburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	16.10.2033

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	108.84 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 26486019 - 64807 Dieburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26486019 - 64807 Dieburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26486019 - 64807 Dieburg

Die Immobilie

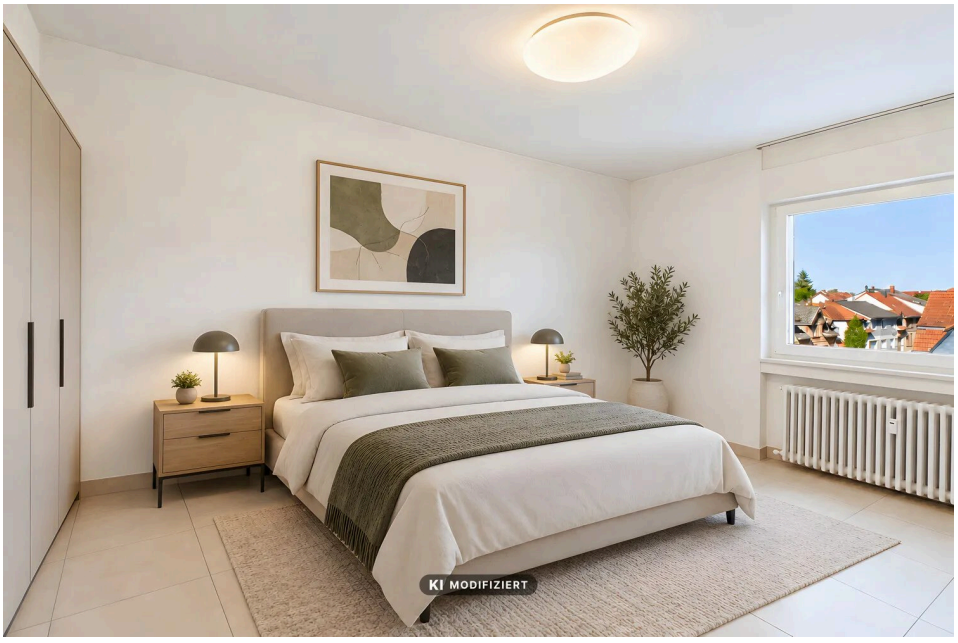




Objektnummer: 26486019 - 64807 Dieburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26486019 - 64807 Dieburg

Die Immobilie



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.

Objektnummer: 26486019 - 64807 Dieburg

Ein erster Eindruck

Die gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 45 m² Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss einer Wohnanlage und ist bequem mit dem Aufzug erreichbar.
Die Wohnung liegt zentral und dennoch angenehm ruhig. Innenstadt und Schlossgarten sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.
Die moderne Einbauküche ist mit hochwertigen Elektrogeräten von Siemens und Bosch ausgestattet. Die Waschmaschine ist platzsparend in die Küchenzeile integriert.
Das Tageslichtbad verfügt über eine moderne Dusche mit Glasabtrennung und flachem Duschrinnenablauf.
Das Wohnzimmer mit ca. 17 m² bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich sowie einen schönen Blick ins Grüne. Das helle, gut geschnittene Schlafzimmer bietet ausreichend Platz.
Die Wohnung kann je nach Wunsch möbliert oder unmöbliert verkauft werden.
Außenstellplätze stehen den Eigentümern zur Verfügung.

Besonders attraktiv: Aus der Vermietung der Dachfläche für Antennenanlagen erhält der Wohnungseigentümer regelmäßige anteilige Einnahmen. Diese tragen – in Verbindung mit den insgesamt überschaubaren Betriebs- und Heizkosten – zu einer wirtschaftlich attraktiven Kostenstruktur der Wohnung bei.

Objektnummer: 26486019 - 64807 Dieburg

Ausstattung und Details

- Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- Wohnraum komplett gefliest
- Flur mit funktionalem Einbauschrank
- modernes Bad mit Fußbodenheizung und moderner Dusche
- gut geplante Einbauküche mit Spülmaschine und integrierter Waschmaschine
- Schlafzimmer mit Einbauschrank
- abgeschlossener Kellerraum ca. 4 m²

Auf Wunsch kann die Wohnung möbliert übernommen werden.

Objektnummer: 26486019 - 64807 Dieburg

Alles zum Standort

Dieburg
Die Immobilie befindet sich in Dieburg, in zentraler und gut angebundener Wohnlage. Der Schlossgarten befindet sich direkt vor der Haustür. Die historische Innenstadt mit ihren Geschäften, Cafés und Restaurants ist fussläufig in 5 Minuten erreichbar, genauso wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken.
Eine Schnellbushaltestelle mit direkter Verbindung nach Darmstadt (15 Minuten Fahrzeit) befindet sich unmittelbar vor dem Haus. Der Bahnhof Dieburg ist fußläufig erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen unter anderem in Richtung Darmstadt und Aschaffenburg sowie Anschlussmöglichkeiten in das gesamte Rhein-Main-Gebiet.
Mit dem PKW : über die B26 und B45 erreichen Sie die Städte schnell: Darmstadt (ca. 20 Minuten), Aschaffenburg (ca. 30 Minuten), Offenbach (ca. 30 Minuten) und Frankfurt am Main (ca. 40 Minuten). Auch der Frankfurter Flughafen ist gut erreichbar.
Die Lage verbindet damit kurze Wege im Alltag mit einer guten regionalen und überregionalen Verkehrsanbindung.

Objektnummer: 26486019 - 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.

Objektnummer: 26486019 - 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