

64807 Dieburg

Familienglück mit Potenzial

Doppelhaushälfte mit Garten in Dieburg



Kaufpreis

399.000 €

Wohnfläche

115 m²

Zimmer

4

Ihr Ansprechpartner

Immobilien Gesellschaft
mbH der Frankfurter
Volksbank Rhein/Main

Marc Völker
06104 80932-0
mail@fvb-immo.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	98 m ²
Wohnfläche	115 m ²
separate WCs	1
Zimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	1
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	405 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	399.000 €
Mwst.-Satz	19.00
Aussen-Courtage	3,57% inkl. MwSt.

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1979
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2036-09-20
Endenergiebedarf	151.50
Primär-Energieträger	GA S

Zustand

Baujahr	1979
Zustand	renovierungsbedürftig
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Bad	
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Kabel / Sat-TV	ja
unterkellert	JA

Objekt-Titel

Familienglück mit Potenzial
Doppelhaushälfte mit Garten in Dieburg

Lage-Beschreibung

Dieburg zählt zu den attraktiven Wohnstandorten im südöstlichen Rhein-Main-Gebiet und verbindet auf angenehme Weise historischen Charme mit moderner Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Die günstige Lage zwischen Darmstadt, Frankfurt und Aschaffenburg macht die Stadt insbesondere für Familien und Berufspendler interessant.

.....
Online-ID:
WZFXMLLK
.....

Objekt-Nr.:
12818
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Die historische Altstadt mit ihrem Marktplatz, liebevoll erhaltenen Fachwerkhäusern und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten verleiht Dieburg ein besonderes Flair. Restaurants, Cafés und Biergärten sowie der Schlossgarten und das Schloss Fechenbach bieten zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Gleichzeitig sorgen die umliegenden Wald-, Feld- und Wiesenflächen für einen hohen Naherholungswert.

Familien profitieren von einem vielseitigen Bildungsangebot mit Grund- und weiterführenden Schulen sowie verschiedenen beruflichen Bildungseinrichtungen. Mit dem Medien-campus der Hochschule Darmstadt ist zudem ein Hochschulstandort direkt in Dieburg vertreten. Zahlreiche Kultur- und Sportvereine, Sportanlagen sowie Frei- und Hallenbad ergänzen das attraktive Freizeitangebot.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Über die Bundesstraßen B26 und B45 sowie die nahegelegenen Autobahnverbindungen sind die wichtigen Wirtschaftsstandorte der Rhein-Main-Region gut erreichbar. Der Bahnhof Dieburg bietet regelmäßige Verbindungen in Richtung Darmstadt und Aschaffenburg; über Rödermark/Ober-Roden bestehen zudem gute Verbindungen nach Offenbach und Frankfurt.

Die gelungene Kombination aus gewachsener Stadtstruktur, guter Infrastruktur, naturnahem Umfeld und zentraler Lage im Rhein-Main-Gebiet macht Dieburg zu einem attraktiven und lebenswerten Wohnstandort mit nachhaltiger Standortqualität.

Ausstattungs-Beschreibung

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Ausstattung und Gestaltung entsprechen in weiten Teilen nicht mehr dem heutigen Zeitgeschmack. Genau darin liegt jedoch die Chance: Hier können neue Eigentümer Schritt für Schritt ihr ganz persönliches Zuhause schaffen und Räume, Materialien und Farben nach den eigenen Vorstellungen gestalten. Wichtige Modernisierungen wurden bereits vorgenommen: Die Fenster wurden im Jahr 2011 erneuert, ebenso die Gasheizung.

Eine Immobilie für Familien, die nicht nach einem bereits fertig gestalteten Haus suchen, sondern Freude daran haben, aus einer soliden Basis ihr eigenes Zuhause zu machen – mit viel Platz, einem schönen Garten und zahlreichen Möglichkeiten für die Zukunft.

Highlights der Immobilie:

- Ca. 115 m² Wohnfläche mit familienfreundlicher Raumaufteilung
- Ca. 405 m² Grundstück mit schönem Garten
- Großzügiger, heller Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse
- 4 Zimmer – ideal für Familien mit Kindern
- Sonnige Terrasse und Balkon
- Tageslichtbad sowie separates Gäste-WC
- Fenster 2011 erneuert
- Gasheizung 2011 erneuert
- Voll unterkellert mit ca. 98 m² zusätzlicher Nutzfläche
- Großzügiger Hobbyraum im Kellergeschoss
- Garage plus zusätzlicher Pkw-Stellplatz
- Renovierungsbedürftig – viel Potenzial zur individuellen Gestaltung
- Solide Basis für ein langfristiges Familienzu Hause

Objektbeschreibung

Ein Zuhause für die Familie – mit Platz, Garten und viel Potenzial

Diese Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1979 bietet eine schöne Grundlage für Familien, die sich den Wunsch vom eigenen Haus erfüllen und dabei ihre persönlichen Vorstellungen verwirklichen möchten. Auf ca. 115 m² Wohnfläche, verteilt auf vier Zimmer, sowie einem ca. 405 m² großen Grundstück finden Sie ausreichend Platz für gemeinsames Familienleben und individuelle Rückzugsmöglichkeiten. Zusätzlich stehen Ihnen ca. 98 m² Nutzfläche zur Verfügung.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten – ein schöner Ort für gemeinsame Familienzeit, spielende Kinder, entspannte Sommerabende oder den eigenen kleinen Rückzugsort im Grünen. Küche, Diele und ein separates Gäste-WC ergänzen diese Wohnebene.

Im Obergeschoss befinden sich die privaten Räume der Familie. Neben dem Elternschlafzimmer stehen weitere Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Das Schlafzimmer verfügt über einen Zugang zum Balkon. Ein großzügiges Tageslichtbad komplettiert das Raumangebot auf dieser Etage.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet damit wertvolle zusätzliche Nutzfläche. Neben den klassischen Keller- und Abstellbereichen steht hier auch ein großzügiger Hobbyraum zur Verfügung – ideal für Freizeit, Sport, Homeoffice oder als zusätzlicher Bereich für die Familie. Zum Haus gehören außerdem eine Garage sowie ein weiterer Pkw-Stellplatz.

sonstige Angaben

Gerne stehen wir Ihnen für ein Beratungs- und Besichtigungstermin zur Verfügung.

Sie möchten selbst eine Immobilie verkaufen?

Wir ermitteln einen seriösen und marktgerechten Wert Ihrer Immobilie. Mit einem individuell für Sie abgestimmten Vermarktungsplan optimieren wir die Verkaufschancen. Als Tochtergesellschaft der Frankfurter Volksbank Rhein/Main unterstützt uns hierbei unser umfangreiches Netzwerk. Gerne begleiten wir Sie auf dem Weg zum erfolgreichen Verkauf Ihrer Immobilie und stehen Ihnen auch noch nach dem Beurkundungstermin zur Verfügung.

Für alle Fragen zur Finanzierung stehen Ihnen die Spezialisten der Frankfurter Volksbank Rhein/Main zur Verfügung. Hier stellen wir gerne einen Kontakt her.

Sprechen Sie uns an – wir freuen uns auf Sie!

Impressionen







