

64807 Dieburg

Vielseitiges Wohn- und Geschäftsensemble mit zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten in Dieburg



Kaufpreis

1.250.000 €

Wohnfläche

490,55 m²

Zimmer

19

Ihr Ansprechpartner

Volksbank Immobilien GmbH

Volksbank Immobilien GmbH
060617014280
immobilien.voba-
online@myonoffice.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	490,55 m²
Zimmer	19
Grundstücksfläche	1.910 m²
vermietbare Fläche	899.52

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.250.000 €
-----------	-------------

Ausstattung

Sauna	ja
unterkellert	TEIL

Zustand

Baujahr	1979
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebäude
------------	-------------

Objekt-Titel

Vielseitiges Wohn- und Geschäftsensemble mit zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten in Dieburg

Lage-Beschreibung

Auch hinsichtlich der Lage überzeugt das Anwesen auf ganzer Linie: Zwischen Dieburg und Münster gelegen, profitiert die Immobilie von einer hervorragenden Erreichbarkeit und einer zugleich ruhigen und lebenswerten Umgebung. Die direkte Anbindung an die Bundesstraße B26 sorgt für eine schnelle Verbindung in die Metropolregion Frankfurt am Main sowie nach Darmstadt und Aschaffenburg. Die Nähe zur Wissenschaftsstadt Darmstadt, die nur rund 17 Kilometer entfernt liegt, macht den Standort besonders attraktiv für Berufspendler, Unternehmen oder auch Bildungseinrichtungen.

Dieburg selbst punktet mit einem breit gefächerten Freizeit- und Vereinsleben, einem umfassenden Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, exzellenter medizinischer Versorgung sowie einem lebendigen Hochschulstandort. Diese Kombination macht die Immobilie nicht nur für Unternehmer, sondern auch für Familien und Investoren überaus interessant.

Ausstattungs-Beschreibung

.....
Online-ID:
XZCNUDYN
.....

Objekt-Nr.:
5659
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Das Anwesen setzt sich aus einem harmonischen Ensemble von zwei Wohnhäusern, einer Gastwirtschaft samt Kiosk, einer Werkshalle mit angeschlossenem Ausstellungsraum sowie einer Beherbergungsstätte zusammen. Ergänzt wird dieses Angebot durch zahlreiche Stellplätze, überdachte Lagerflächen und eine durchdachte, teilweise modernisierte Haustechnik. Die gelungene Kombination aus Wohn-, Gewerbe- und Freizeitflächen eröffnet nicht nur Kapitalanlegern, sondern auch Selbstnutzern oder Investoren mit kreativen Geschäftsideen ein enormes Potenzial.

Die beiden Wohnhäuser aus den Jahren 1979 und 1986 bieten insgesamt zwei Wohneinheiten, die sich durch ihre Großzügigkeit und eine durchdachte Raumaufteilung auszeichnen.

Das erste Wohnhaus aus dem Jahr 1979 bietet auf ca. 152 m² Wohnfläche ein behagliches Zuhause auf zwei Etagen. Das Herzstück des Hauses bildet ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer, das fließend in den offenen Essbereich übergeht. Von hier aus gelangen Sie auf eine geschlossene Terrasse, die zum Verweilen einlädt. Ein Elternschlafzimmer, eine separate Küche, ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche, eine Garderobe sowie ein Gäste-WC komplettieren das Raumangebot im Erdgeschoss. Im Dachgeschoss erwarten Sie zwei weitere, großzügig geschnittene Schlafzimmer sowie ein sonniger Balkon. Der voll unterkellerte Bereich des Hauses punktet mit einer Sauna inklusive Waschgelegenheit, einem Büro, einer Waschküche, einem Trockenraum, einem Kühlhaus, einem Abstellraum und einem Heizungsraum – ideal für Komfort und Funktionalität.

Das zweite Wohnhaus, errichtet im Jahr 1986, verfügt im Dachgeschoss über eine ca. 64 m² große Wohnung mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche samt Essbereich und Badezimmer. Im ersten Obergeschoss befinden sich drei weitere Beherbergungszimmer, jeweils mit eigenem Badezimmer ausgestattet. Im Erdgeschoss befindet sich ein weiterer Raum, der derzeit als Garage genutzt wird.

Ein weiteres Highlight stellt die im Jahr 1984 errichtete Gastwirtschaft dar. Auf einer Fläche von ca. 89 m² finden sich ein großzügiger Gastraum, ein einladender Vorraum sowie eine voll ausgestattete Küche. Separate Damen- und Herrentoiletten sind ebenso vorhanden wie ein angrenzender Kioskbereich, der sich flexibel für unterschiedliche Konzepte nutzen lässt.

Handwerksbetriebe oder Unternehmer mit Präsentationsbedarf werden die großzügige Halle samt Ausstellungsraum zu schätzen wissen. Die im Jahr 1979 errichtete Halle mit ca. 122 m² Nutzfläche wurde zuletzt als Schreinerei betrieben und bietet mit einem angeschlossenen Lagerraum ideale Bedingungen für Produktion und Lagerhaltung. Der benachbarte Ausstellungsraum mit einer Fläche von ca. 197 m² und großem Schaufenster bietet vielfältige Einsatzmöglichkeiten, ob als Verkaufsfläche, Atelier, Studio oder Dienstleistungsstandort. Ergänzt wird dieser Bereich durch einen Lagerraum, ein WC sowie eine eigene Waschküche.

Ein weiteres spannendes Nutzungskonzept verwirklicht die im Jahr 1989 erbaute Beherbergungsstätte. Mit insgesamt neun komfortabel ausgestatteten Zimmern, jeweils mit eigenem Badezimmer, eröffnet diese Immobilie eine solide Grundlage für die gewerbliche Zimmervermietung. Im ersten Obergeschoss stehen auf ca. 104 m² fünf Schlafräume zur Verfügung, im Dachgeschoss verteilen sich weitere vier Zimmer auf rund 98 m². Im Erdgeschoss ergänzt eine separate 1-Zimmer-Wohnung mit Kochgelegenheit und Bad das Raumangebot, ideal für Betreiber oder als Gästewohnung. Zudem befindet sich im Erdgeschoss eine noch im Rohbau befindliche Rezeption (ca. 19 m²), ein kleiner Abstellraum, eine Fahrzeughalle, die Platz für bis zu vier PKWs bietet, zusätzlich zu einer separaten Garage sowie ein ehemaliger Weinkeller im Untergeschoss.

Objektbeschreibung

In der charmanten und wirtschaftlich aufstrebenden Region Dieburg präsentieren wir Ihnen ein Wohn- und Geschäftsgebäude der besonderen Art – ein Anwesen, das durch seine beeindruckende Vielfalt an Nutzungsmöglichkeiten überzeugt und sowohl privaten Wohnkomfort als auch attraktive gewerbliche Perspektiven miteinander vereint.

sonstige Angaben

Das gesamte Grundstück wird durch eine überdachte Lagerfläche ergänzt, die derzeit zur Brennholzlagerung genutzt wird. Nahezu der gesamte Innenhof wurde im Jahr 2020 ebenfalls überdacht, was nicht nur den praktischen Nutzen erhöht, sondern auch den Charme des Anwesens unterstreicht. Im selben Jahr erfolgten auch Modernisierungen an den Fallrohren, Regenrinnen und den Fenstern der Dachgauben in der Beherbergungsstätte sowie neuer Außenputz.

Technisch präsentiert sich die Immobilie auf einem soliden und zeitgemäßen Stand: Im Jahr 2024 wurde im Wohnhaus I eine neue Gasheizung installiert, die die gesamte Anlage, außer Halle, effizient versorgt. Der zugehörige Warmwasserspeicher beliefert sowohl das Wohnhaus I als auch die Beherbergungsstätte. Das Wohnhaus II verfügt über einen Holzofen und zwei großzügige Warmwasserspeicher, die ebenfalls für die gesamte Anlage genutzt werden. Auf dem Dach dieses Hauses wurde zudem eine Photovoltaikanlage installiert, die zur Warmwasserbereitung beiträgt. Sollte durch die PV-Anlage einmal nicht ausreichend Energie zur Verfügung stehen, wird dies durch einen Durchlauferhitzer ergänzt. Auch zukunftsorientierte Energieversorgung ist hier bereits mitgedacht: Der Holzofen kann auf eine Pelletsheizung umgerüstet werden.

Abgerundet wird das außergewöhnliche Immobilienangebot durch insgesamt 19 PKW-Stellplätze im Außenbereich, die sowohl den Bewohnern als auch Besuchern ausreichend Parkmöglichkeiten bieten.

Die Wohnräume der Immobilie sind aktuell bewohnt und können nach individueller Absprache an den neuen Eigentümer übergeben werden. Die Gewerbeflächen hingegen werden derzeit nicht genutzt, sodass einer kurzfristigen Übernahme und Neunutzung nichts im Wege steht.

Gerne laden wir Sie zu einer persönlichen Besichtigung ein, um sich selbst von den Vorzügen und dem Potenzial dieser einzigartigen Immobilie zu überzeugen.

Impressionen



