

EXPOSÉ

IMMOPROFI
ANDRÉ ZAHEDI



Freistehendes Einfamilienhaus mit Sauna, Pool & Garten in Dieburg



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 64807 Dieburg
Baujahr: 2006
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 140,78 m²
Nutzfläche (ca.): 66,32 m²
Grundstücksfläche (ca.): 311 m²
Anzahl Etagen: 2
Terrasse: ja

Kaufpreis
€ 598.000,-

Immoprofi Andre Zahedi e.K.

Holzhofallee 15 A ° 64295 Darmstadt ° Tel.: 06151 59905-0

Fax: 06151 59905-15 ° zahedi@immoprofi-zahedi.de ° www.immoprofi-zahedi.de

> Einfamilienhaus

> Dieburg

> 5 Zimmer

> 140,78 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IZ004214



Objekteckdaten:

| | |
|----------------------------|---------------------------------|
| Objektart | Einfamilienhaus |
| Adresse | 64807 Dieburg |
| Baujahr | 2006 |
| Zimmerzahl | 5 |
| Wohnfläche (ca.) | 140,78 m ² |
| Nutzfläche (ca.) | 66,32 m ² |
| Grundstücksfläche (ca.) | 311 m ² |
| Kaufpreis | 598.000,- € |
| Anzahl Etagen | 2 |
| Terrasse | ja |
| Dachform | Satteldach |
| Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | GAS |
| Energieverbrauchskennwert | 90,10 kWh / (m ² *a) |
| Energieausweis gültig bis | 2036-06-29 |
| Energieausweis Jahrgang | ab dem 1.5.2014 |
| Energieausweis Werteklasse | C |
| Energieausweis Baujahr | 2006 |
| Energieausweis Gebäudeart | Wohngebäude |
| Unterkellert | ja |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 1 |
| WC | 1 |
| Heizung | Fußbodenheizung |
| Befeuerung | Gas |
| Sauna | ja |
| Gäste-WC | ja |
| Zustand | gepflegt |
| Provision für Käufer | 3,57 % (inkl. 19 % MwSt.) |

Objektbeschreibung:

Ankommen und Zuhause fühlen - so beginnt hier jeder Tag. In zentraler, familienfreundlicher Wohnlage von Dieburg erwartet Sie dieses freistehende Einfamilienhaus auf einem gut geschnittenen Grundstück von 311 m², das auf rund 140 m² Wohnfläche alles vereint, was eine junge Familie zum glücklichen Leben braucht. Solide in Massivbauweise

errichtet und vollunterkellert, bietet es fünf Zimmer über Erd- und Dachgeschoss - Raum genug, damit alle ihren eigenen Rückzugsort finden.

Herzstück ist der offene Wohn- und Essbereich mit hochwertigem Vinylboden "made in Germany", in dem an kühleren Abenden der gemütliche Kaminofen für wohlige Wärme sorgt. Die inkludierte Schreiner-Einbauküche lädt zum gemeinsamen Kochen ein, während das geflieste Homeoffice und ein Gäste-WC im Erdgeschoss den Familienalltag mühelos begleiten. Im Dachgeschoss erwarten Sie die Schlafräume mit edlem Parkettboden sowie ein großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche. Ein besonderes Extra hält das Untergeschoss bereit: eigene Sauna, Fitnessraum und ein zusätzliches Gästezimmer.

Zum Wohlfühlen lädt der liebevoll angelegte Garten ein. Auf der großen, überdachten Sonnenterrasse genießen Sie laue Sommerabende, während der kleine Sitzpool an heißen Tagen für Abkühlung sorgt - ein Stück Urlaub vor der eigenen Haustür. Carport und ein separater, breiter Stellplatz vervollständigen das Angebot.

Die Lage macht dieses Zuhause komplett: Innenstadt mit Fußgängerzone, der historische Schlossgarten mit Spielplatz und das beliebte Dieburger Freibad sind schnell erreicht. Kindergärten, Schulen und Ärzte liegen ebenso in der Nähe wie die Odenwaldbahn nach Darmstadt und Frankfurt.

Freiwerdend Dezember 2026. Für Fragen und Besichtigungstermine steht Ihnen Herr Nicolas Baitsch gerne zur Verfügung.

Ausstattung:

- Solide Massivbauweise
- Vollunterkellert, ausgeführt als weiße Wanne
- Weiße Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung und Rollläden
Teilweise Fliegengitter an den Fenstern
- Viessmann Gaszentralheizung (Baujahr 2006) mit Fußbodenheizung
- 2 Warmwasserkollektoren auf dem Dach zur Warmwasserunterstützung
- Balkonkraftwerk mit 2 Modulen (600 Watt) auf dem Dach
- Wohn- und Esszimmer mit hochwertigem Vinylboden - made in Germany
- Wohnzimmer mit gemütlichem, geschlossenem Kaminofen
- Schreiner-Einbauküche inklusive (ohne Kühlschrank)
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Gefliestes Homeoffice im Erdgeschoss
- Schlafräume im Dachgeschoss mit edlem Parkettboden
- Großes Tageslichtbad im Dachgeschoss mit Badewanne und separater Dusche
- Reichlich Stauraum im Dachboden
- Eigene Sauna und Fitnessraum im Untergeschoss
- Zusätzliches Gästezimmer im Untergeschoss (nicht in der Wohnfläche berücksichtigt)
- große, überdachte Sonnenterrasse
- Kleiner Pool zum Entspannen und Abkühlen im Garten
- Carport sowie separater, breiter Pkw-Stellplatz
- Praktische Katzenklappe

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Dieburg
- > 5 Zimmer

- > 140,78 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004214



Lagebeschreibung:

Ankommen und Zuhause fühlen - so beginnt hier jeder Tag. Eingebettet in eine ruhige, familienfreundliche Wohnlage von Dieburg entfaltet dieses freistehende Einfamilienhaus seinen ganz besonderen Charme. Hier wächst Ihre Familie in einer Umgebung heran, die Geborgenheit und Lebensqualität wunderbar verbindet. Stellen Sie sich vor: Morgens ein kurzer Spaziergang mit den Kindern durch die charmante Innenstadt, wo die historische Fußgängerzone mit gemütlichen Cafés, kleinen Läden und dem Wochenmarkt zum Verweilen einlädt. Bäcker, Eisdiele und die alltäglichen Besorgungen - alles ist bequem zu Fuß erreichbar und schafft jenes Gefühl von Vertrautheit, das eine echte Heimat ausmacht.

Nur wenige Schritte entfernt lädt der historische Schlossgarten zum Durchatmen ein - die grüne Oase am Rande der Altstadt. Hier finden Ihre Kinder auf dem modernen Spielplatz Raum zum Klettern und Toben, während Sie unter alten Bäumen die Ruhe genießen. An heißen Sommertagen ist das beliebte Dieburger Freibad das perfekte Ausflugsziel - unbeschwerte Stunden im kühlen Nass und genau jene Sommer, an die man sich ein Leben lang erinnert.

Auch für den Familienalltag ist bestens gesorgt: Kindergärten, Schulen, Sportvereine, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten liegen in angenehmer Reichweite. Und wer die Nähe zur Großstadt schätzt, wird die Anbindung lieben: Über die Odenwaldbahn erreichen Sie Darmstadt und Frankfurt schnell und unkompliziert - ideal für Pendler, die abends dennoch die ländliche Idylle genießen möchten.

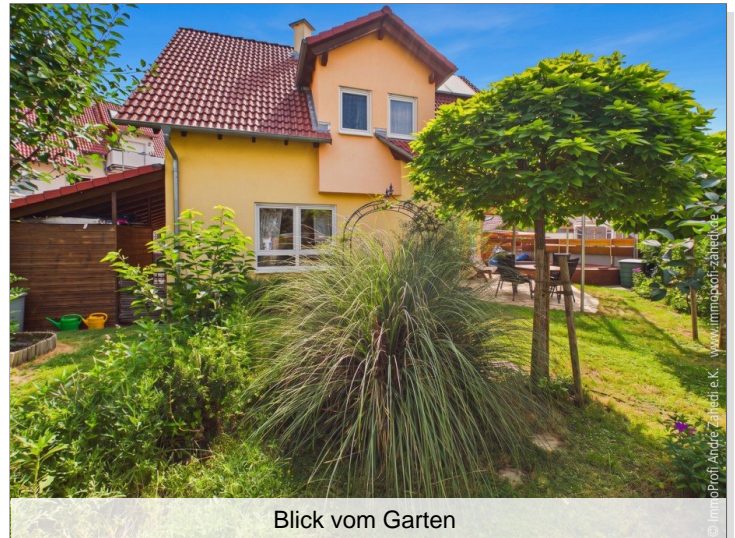
Dieburg verbindet die Geborgenheit einer historisch gewachsenen Kleinstadt mit allem, was eine junge Familie zum glücklichen Leben braucht. Hier finden Sie nicht nur ein Haus, sondern den Ort, an dem Ihre schönsten Familienmomente entstehen. Willkommen zu Hause.

Sonstiges:

Immoproti André Zahedi ist seit 1986 als Immobilienmakler in Darmstadt-Dieburg und Umgebung tätig - als IVD-Mitglied und BVFI-Landesdirektor Hessen. Mit einem Alleinauftrag vermarkten wir Ihre Immobilie engagiert und mit voller Aufmerksamkeit: persönlich, sorgfältig und mit fundierter Marktkenntnis. Unsere Kundinnen und Kunden schätzen unseren persönlichen Service und unsere langjährige Erfahrung in der Region. Ob Sie in Dieburg verkaufen möchten oder eine passende Immobilie suchen - sprechen Sie uns an. Gern vereinbaren wir mit Ihnen einen unverbindlichen Termin.

Bitte beachten Sie: Für die Bearbeitung Ihrer Anfrage benötigen wir Ihren vollständigen Namen und eine Telefonnummer, unter der wir Sie erreichen können.

Objektbilder:



Blick vom Garten



Freistehendes Einfamilienhaus in Dieburg



überdachte Terrasse

Immoproti André Zahedi e.K.

Holzhofallee 15 A ° 64295 Darmstadt
Tel.: 06151 59905-0 ° Fax: 06151 59905-15

zahedi@immoproti-zahedi.de ° www.immoproti-zahedi.de

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Dieburg
- > 5 Zimmer

- > 140,78 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004214



Hauseingang



Blick auf Terrasse



Ihre Terrasse



Gartenblick mit Freisitz



Freistehendes Einfamilienhaus mit Carport



Sommer genießen

Immoproti Andre Zahedi e.K.

Holzhofallee 15 A • 64295 Darmstadt
Tel.: 06151 59905-0 • Fax: 06151 59905-15

zahedi@immoproti-zahedi.de • www.immoproti-zahedi.de

Eckdaten

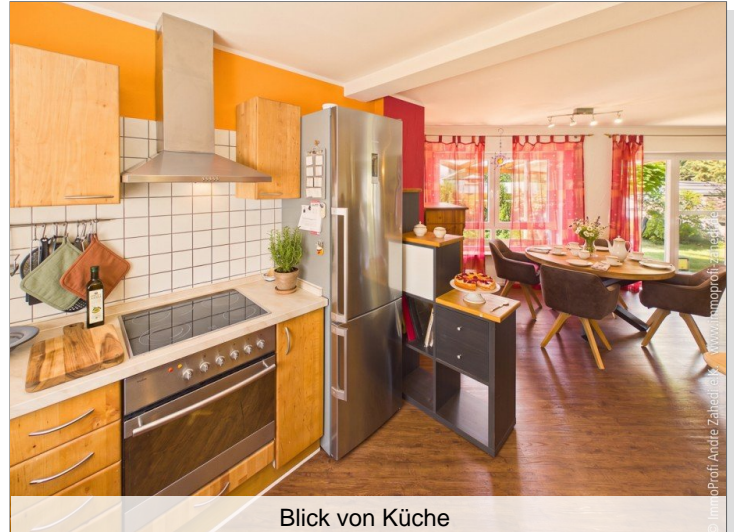
- > Einfamilienhaus
- > Dieburg
- > 5 Zimmer

- > 140,78 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004214



Wohn- und Esszimmer

© ImmoProfi Andre Zahedi e.K. www.immoprofi-zahedi.de



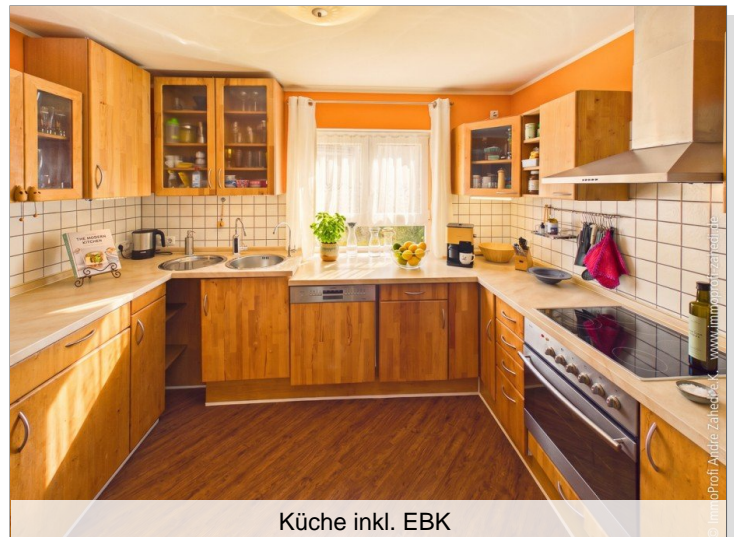
Blick von Küche

© ImmoProfi Andre Zahedi e.K. www.immoprofi-zahedi.de



Blick vom Wohnzimmer

© ImmoProfi Andre Zahedi e.K. www.immoprofi-zahedi.de



Küche inkl. EBK

© ImmoProfi Andre Zahedi e.K. www.immoprofi-zahedi.de



Wohnzimmer

© ImmoProfi Andre Zahedi e.K. www.immoprofi-zahedi.de



Schlafzimmer im DG

© ImmoProfi Andre Zahedi e.K. www.immoprofi-zahedi.de

ImmoProfi Andre Zahedi e.K.

Holzhofallee 15 A • 64295 Darmstadt

Tel.: 06151 59905-0 • Fax: 06151 59905-15

zahedi@immoprofi-zahedi.de • www.immoprofi-zahedi.de

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Dieburg
- > 5 Zimmer

- > 140,78 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004214



Kinderzimmer im DG



Bad im DG



Kinderzimmer im DG



Homeoffice im EG



Bad mit Wanne+Dusche



Gäste-Zimmer im UG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Dieburg
- > 5 Zimmer

- > 140,78 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004214



Sauna+Sport & Musikraum im UG

> Einfamilienhaus

> Dieburg

> 5 Zimmer

> 140,78 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IZ004214



AGB:

Immoproti Andre Zahedi e.K. – Ihr Immobilienmakler in Darmstadt

wenn sie von der Immoproti Andre Zahedi e.K. schriftlich genehmigt werden.

1. Die von der Immoproti Andre Zahedi e.K. dem Auftraggeber überlassenen Angebote und Mitteilungen dürfen von diesem nur für sich selbst verwendet werden; jedoch unbefugter Gebrauch, insbesondere die Weitergabe an Dritte, rechtfertigt die Geltendmachung eines Schadensersatzanspruches in Höhe der Provisionszusätze gem. Ziff. 3c) der folgenden Allgemeinen Bedingungen.

2. Die Immoproti Andre Zahedi e.K. haftet nicht für die Richtigkeit der ihr von dem Eigentümer des Objektes gemachten Angaben, sie schließt die Haftung für eine eventuelle Unrichtigkeit der ihr gemachten Angaben und für alle ihr nicht selbst bekannten Umstände aus.

3. a) Eine Provisionspflicht entsteht bei folgenden Geschäften

- Abschlüsse, die mit einem von der Immoproti Andre Zahedi e.K. nachgewiesenen Käufer, Mieter oder Pächter innerhalb eines Jahres nach Vertragsabschluss getätigt werden; hierzu gehören auch Ersatz-, Zusatz- bzw. Ergänzungsgeschäfte, die im Zusammenhang mit einem derartigen Abschluss stehen.

- Die Provisionspflicht entsteht unabhängig davon, ob der Vertrag nach dem Angebot der Immoproti Andre Zahedi e.K. oder davon abweichend (z.B. bei der Preisgestaltung) zustande kommt.

“ Die Ausübung eines vertraglichen oder gesetzlichen Rücktrittsrechts nach Abschluss eines Vertrages berührt den Provisionsanspruch nicht.

3. b) Mit Vertragsabschluss über das nachgewiesene oder vermittelte Objekt ist die Provision fällig.

3. c) Bei einem durch Nachweis oder Vermittlungstätigkeit der Immoproti Andre Zahedi e.K. zustande gekommenen Kaufvertrages beträgt die Maklerprovision 5,8 % inklusive der geltenden Mehrwertsteuer vom effektiven Kaufpreis; dieser Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn ein von der Immoproti Andre Zahedi e.K. nachgewiesenes Objekt im Wege der Zwangsversteigerung erworben wird.

Bei Vermietung von Gewerbefläche, 3,57 Mieten inkl. MwSt, zu zahlen jeweils vom Mieter.

4. Vom Vertrag abweichende Vereinbarungen sind nur dann gültig, sofern sie schriftlich abgefasst und von beiden Vertragsparteien bestätigt werden.

5. Ohne schriftliche Vollmacht sind Mitarbeiter der Immoproti Andre Zahedi e.K. nicht berechtigt, Vereinbarungen, die von diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen abweichen, mit dem Auftraggeber zu treffen; werden dennoch Abreden getroffen, so werden sie nur dann rechtsgültig,

Immoproti Andre Zahedi e.K.

Holzhofallee 15 A ° 64295 Darmstadt

Tel.: 06151 59905-0 ° Fax: 06151 59905-15

zahedi@immoproti-zahedi.de ° www.immoproti-zahedi.de