IMMOPROFI
ANDRÉ ZAHEDI

EXPOSÉ

Moderne Doppelhaushälfte (nach WEG) in Dieburg +VERKAUFT+



ImmoProfi Andre Zahedi e.K. www.immoprofi-zahedi.de Visualisierung – teilweise mit KI erst

ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte
Adresse: 64807 Dieburg
Baujahr: 1994
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 157,93 m²
Nutzfläche (ca.): 118,97 m²
Grundstücksfläche (ca.): 307 m²
Anzahl Etagen: 3
Balkon: ja

VERKAUFT
€ 595.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Doppelhaushälfte
> Dieburg
> 5 Zimmer
> 157,93 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004256



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	64807 Dieburg
Baujahr	1994
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	157,93 m²
Nutzfläche (ca.)	118,97 m²
Grundstücksfläche (ca.)	307 m²
Kaufpreis	595.000,- €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Terrasse	ja
Dachform	Pultdach
Anzahl Garage / Stellplatz	1
Sonstiges	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	118,60 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2032-10-13
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1994
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	1.00
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % (inkl. 19 % MwSt.)

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Doppelhaushälfte
> Dieburg
> 5 Zimmer
> 157,93 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004256



Objektbeschreibung:

Die Kinder toben im liebevoll angelegten Garten, der Springbrunnen plätschert, und abends sitzt die Familie auf einer der drei Terrassen zusammen - so beginnt der Alltag in diesem charmanten Zuhause in beliebter, kinderfreundlicher Wohnlage in Dieburg bei Darmstadt.

Diese massiv gebaute Doppelhaushälfte (Aufteilung nach WEG) aus dem Baujahr 1994 bietet auf 157,93 Quadratmetern reichlich Platz für Familien mit mindestens zwei Kindern. Im Herzen des Hauses erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit gemütlichem Kamin, ideal für gemeinsame Winterabende. Die große Wohnküche lädt zum Kochen und Verweilen ein, während die Kinder am Tisch ihre Hausaufgaben erledigen.

Zwei modernisierte Bäder - das große Bad 2021, das Duschbad 2016 erneuert - sowie ein Gäste-WC von 2021 sorgen für entspannte Morgenroutinen. Ein Ankleidezimmer mit Einbauten schafft zusätzlichen Stauraum. Im ersten Obergeschoss laden zwei Balkone zum Durchatmen ein, ob mit dem Morgenkaffee oder beim Blick auf die spielenden Kinder.

Ein besonderes Highlight verbirgt sich im Untergeschoss: ein ausgebauter Raum mit eigener Terrasse - ideal als Gästezimmer oder ruhiges Homeoffice. Die Gas-Zentralheizung mit Fußbodenheizung und Heizkörpern sorgt zusammen mit Kunststoffisolierverglasung und elektrischen Rollläden für Wärme und Sicherheit zu jeder Jahreszeit. Das vollunterkellerte Haus bietet zudem reichlich Raum für alles, was eine wachsende Familie sammelt. Die Garage mit elektrischem Tor und direktem Hauszugang macht selbst verregnete Tage komfortabel.

Auf 307 Quadratmetern Grundstücksanteil wird aus einem Haus ein echtes Zuhause - bereit, mit neuem Leben gefüllt zu werden. Sofort frei.

Für Fragen und einen Besichtigungstermin steht Ihnen unser Immobilienmakler Herr Nicolas Baitsch gerne zur Verfügung.

Ausstattung:

- Aufteilung nach WEG
- Massivbauweise
- Vollunterkellert
- Gas-Zentralheizung von 1994 mit Fußbodenheizung, wo gefliest ist, sonst Heizkörpern
- großes Bad und Gäste-WC im Jahr 2021 erneuert.
- Duschbad im Jahr 2016 erneuert
- Ankleidezimmer inkl. Einbauten
- 3 Terrassen
- 2 Balkone
- Garage mit Vorraum mit elektrischem Tor - von Garage Zugang zum Haus
- Kunststoffisolierverglasung, mit elektrischen Rollläden
- liebevoll angelegter Garten mit Springbrunnen
- Garage mit elektrischem Tor

Hinweis: Einzelne Räume wurden zur besseren Veranschaulichung digital möbliert (Virtual Ki-Staging). Die gezeigte Einrichtung ist nicht Bestandteil des Angebots und dient lediglich der Illustration möglicher Nutzungskonzepte.

Lagebeschreibung:

Die Immobilie liegt in einem ruhigen, familienfreundlichen Wohngebiet im Osten von Dieburg, einer lebendigen Kreisstadt im Landkreis Darmstadt-Dieburg. Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung mit breiten, teils begrünten Straßenzügen, Gehwegen und Radwegen - ideal für Familien, die Wert auf Sicherheit und kurze Wege im Alltag legen.

Für Familien mit kleinen Kindern besonders attraktiv: In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich eine Kindertagesstätte, fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Weitere Kitas und Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schulen liegen ebenfalls in guter Erreichbarkeit im Stadtgebiet.

Kinder finden im Wohnumfeld mehrere Spielplätze sowie einen offenen Bücherschrank, der zum Stöbern einlädt. Für heiße Sommertage sorgt das kürzlich generalsanierte Ludwig-Steinmetz-Freibad mit 50-Meter-Sportbecken, Sprungturm, Rutsche und eigenem Kleinkindbereich samt Wasserspielen für Badespaß - ein beliebtes Ausflugsziel für die ganze Familie. Grünflächen und Naherholungsgebiete laden zudem zu Spaziergängen und Fahrradtouren ein, während die Altstadt mit ihrem historischen Kern, Cafés und kleinen Geschäften bequem erreichbar ist.

Die Nahversorgung mit Supermärkten, Ärzten und Apotheken ist in der näheren Umgebung sichergestellt, sodass sich die täglichen Erledigungen unkompliziert zu Fuß oder mit dem Rad bewältigen lassen. Mehrere Buslinien des RMV verkehren in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine gute Anbindung an das Stadtzentrum sowie die umliegenden Gemeinden. Über die nahen Hauptverkehrsachsen sind Darmstadt und der Rhein-Main-Raum mit Frankfurt gut zu erreichen - ideal für Berufspendler, die dennoch das ruhige Wohnen im Grünen schätzen.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Mischung aus kinderfreundlicher Infrastruktur, guter Anbindung und naturnahem, ruhigem Wohnumfeld - beste Voraussetzungen für Familien, die hier ein neues Zuhause finden möchten.

Sonstiges:

Als erfahrener und professioneller IVD-Immobilienmakler und Landesdirektor für BVFI Bundesverband für Immobilienwirtschaft für Hessen ist Immoprofi Andre Zahedi Ihr Experte für Immobilien in Darmstadt,Dieburg und Umgebung. Wir bieten Ihnen einen exklusiven

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Doppelhaushälfte
> Dieburg
> 5 Zimmer
> 157,93 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004256

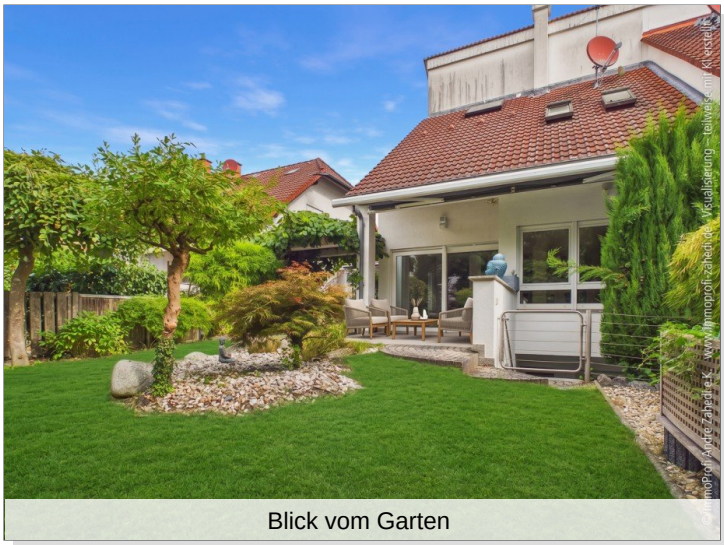


Alleinauftrag, der sicherstellt, dass Ihre Immobilie erfolgreich verkauft wird. Unsere Kunden schätzen unser Engagement für exzellenten Kundenservice und unsere Expertise auf dem Markt. Als Top-Immobilienmakler der Region stehen wir Ihnen zur Seite, um Ihre Traumimmobilie zu finden oder Ihre Immobilie zu verkaufen. Rufen Sie uns noch heute an, um einen Termin zu vereinbaren und Ihre Immobilienziele zu erreichen.

Objektbilder:



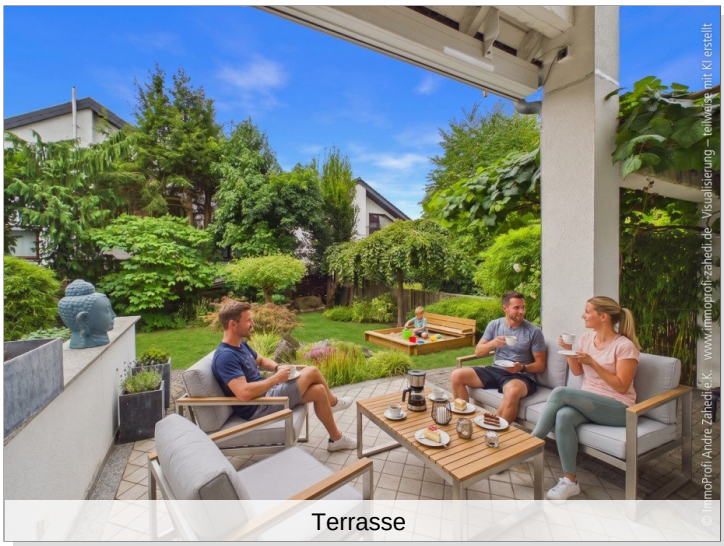
Doppelhaushälfte in Dieburg



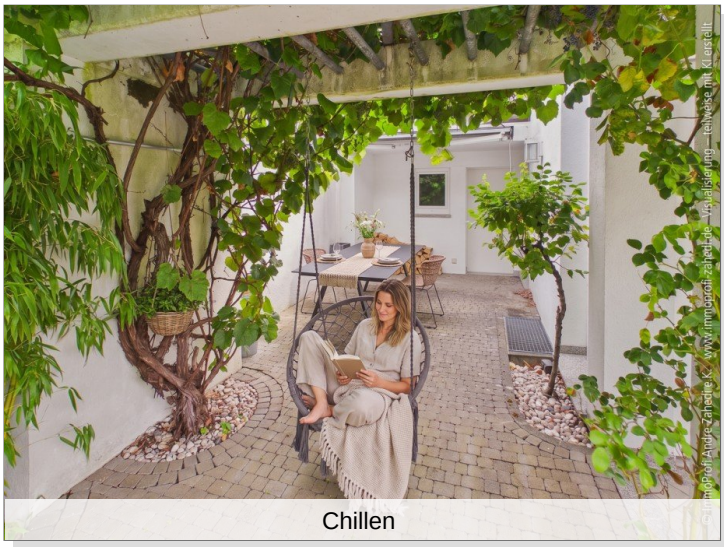
Blick vom Garten



Hauseingang



Terrasse



Chillen

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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



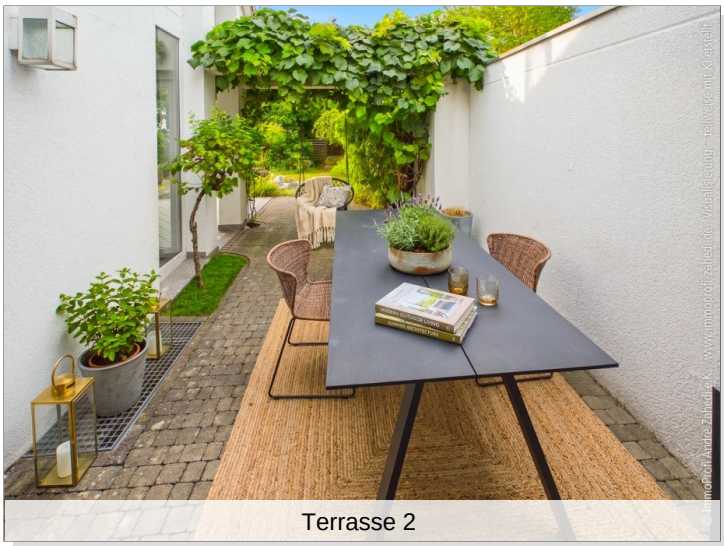
> Doppelhaushälfte
> Dieburg
> 5 Zimmer
> 157,93 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004256



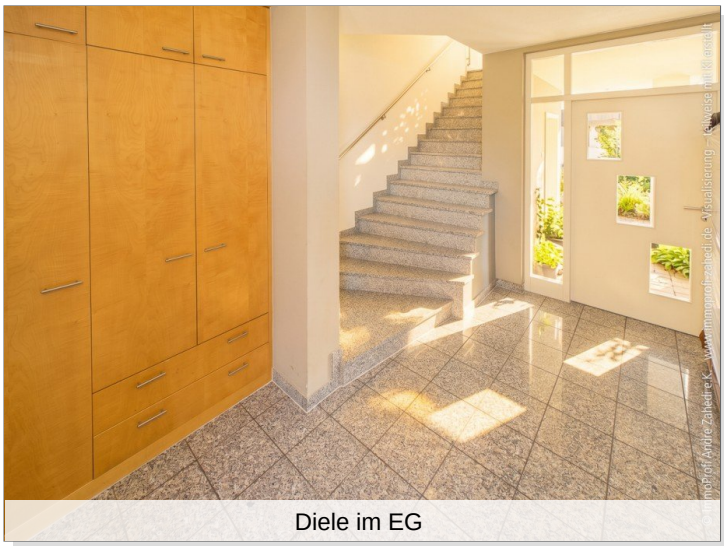
Der Traumgarten



Zugang zum Gästezimmer



Terrasse 2



Diele im EG



Ansicht vom Garten



Wohn- und Esszimmer

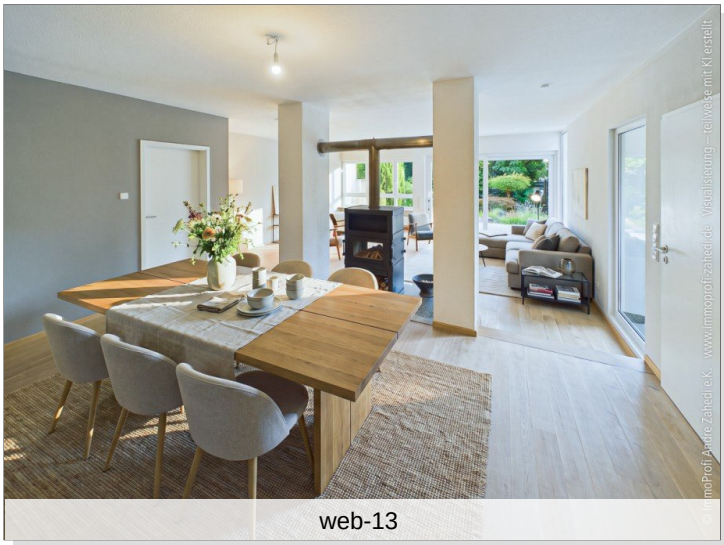
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

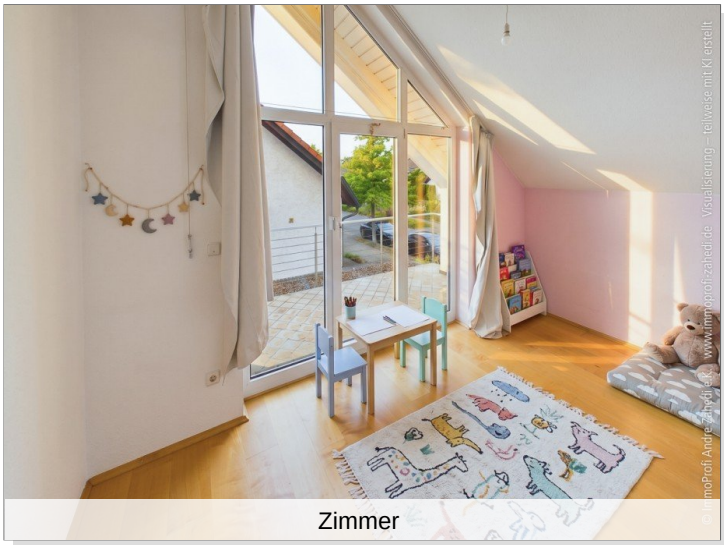
Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Dieburg
> 5 Zimmer
> 157,93 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004256

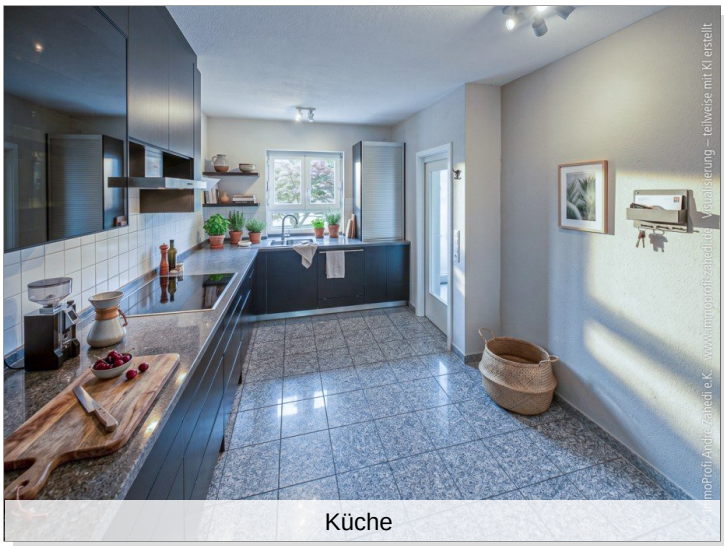




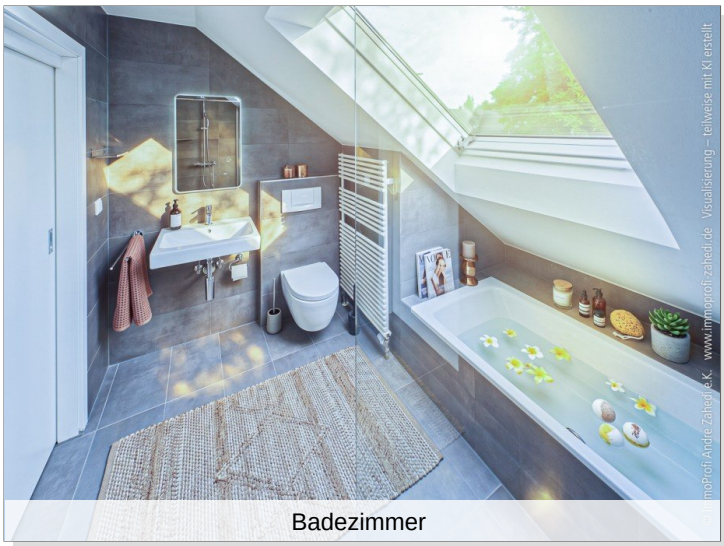
web-13



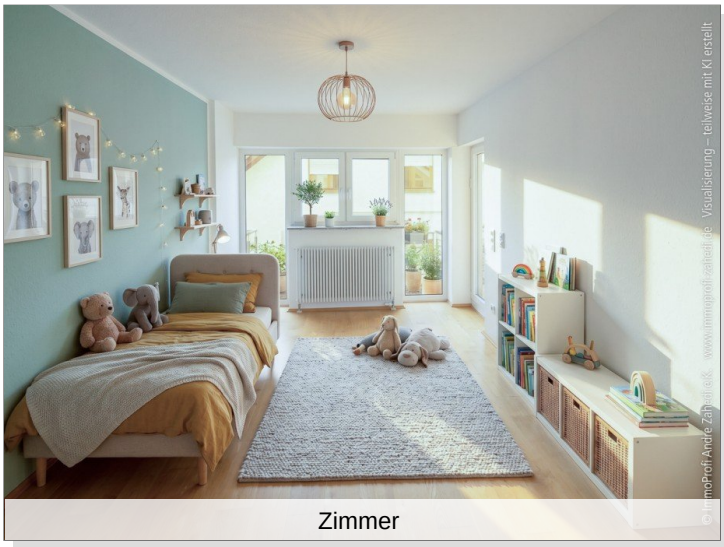
Zimmer



Küche



Badezimmer



Zimmer



Duschbad

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Doppelhaushälfte
> Dieburg
> 5 Zimmer
> 157,93 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004256





Zimmer im DG



Ankleide



Gäste-Zimmer/Homeoffice

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Doppelhaushälfte
> Dieburg
> 5 Zimmer
> 157,93 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004256



Ansprechpartner:

Firma

Telefon: 00496151599050
E-Mail: vk@anfrage.immoprofi-zahedi.de

Firmendaten:

Immoprofi Andre Zahedi e.K.
Holzhofallee 15 A
64295 Darmstadt

Tel.: +49 (0) 6151 - 59 905-0
Fax: +49 (0) 6151 - 59 905-15
E-Mail: info@immoprofi-zahedi.de
Internet: www.immoprofi-zahedi.de

Vertretungsberechtigter Geschäftsführender Inhaber:
André Zahedi

Registergericht: Amtsgericht Darmstadt
Registernummer: HRA 83163
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 205700351

Aufsichtsbehörde: Ordnungsamt Darmstadt, 64225 Darmstadt, Postfach 111061
Erlaubnis nach § 34c der Gewerbeordnung erteilt durch das Landkreis Darmstadt-Dieburg

Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.
Mitglied bei DGHR – Deutsche Gesellschaft für Home Staging und Redesign e.V.

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Dieburg
> 5 Zimmer
> 157,93 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004256



AGB:

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

1. Die von der Immoprofi 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 Immoprofi 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 Immoprofi 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 Immoprofi 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 Vertragsabschlus über das nachgewiesene oder vermittelte Objekt ist die Provision fällig.

3. c) Bei einem durch Nachweis oder Vermittlungstätigkeit der Immoprofi 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 Immoprofi 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 Immoprofi 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, wenn sie von der Immoprofi Andre Zahedi e.K. schriftlich genehmigt werden.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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