

Modernes freistehendes Domizil in Dieburg  
**+VERKAUFT+**



**ECKDATEN**

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 64807 Dieburg  
Baujahr: 2008  
Zimmerzahl: 8  
Wohnfläche (ca.): 258,52 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 50,72 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 635 m<sup>2</sup>  
Garage / Stellplatz: ja  
Energieausweis: Bedarfsausweis

**VERKAUFT**

**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

> 8 Zimmer

> 258,52 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 11iz002875s



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	64807 Dieburg
Baujahr	2008
Zimmerzahl	8
Wohnfläche (ca.)	258,52 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	50,72 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	635 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	auf Anfrage
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	110,70 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	2008
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	nach Absprache
Provision für Käufer	5,95 %

**Provisionshinweis** Bei einem durch Nachweis oder Vermittlungstätigkeit der ImmoProfis Andre Zahedi e.K. zustande gekommenen Kaufvertrages beträgt die Maklerprovision 5,95 % inklusive der geltenden Mehrwertsteuer vom effektiven Kaufpreis; dieser Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn ein von der ImmoProfis Andre Zahedi e.K. nachgewiesenes Objekt im Wege der Zwangsversteigerung erworben wird. Mit Vertragsabschluss ist die Provision fällig.

## Objektbeschreibung:

Ein modernes freistehendes Haus in klarer Linienführung mit 8 Zimmern u. rund 258 m<sup>2</sup> Wohnfläche zum kreativen Leben. Lernen Sie

ein Zuhause kennen, das sich sowohl für Familien mit Kindern als auch Paare mit Kinderwunsch hervorragend eignet. Natürlich ist dieses Haus auch für alleinstehende Paare geeignet, die ausreichend Raum für Ihre Zukunftsgestaltung suchen!

Das Haus bietet neben dem offenen Lebensbereich noch 7 großartige weitere Zimmer zum luxuriösen Leben. Der offene Designkamin ist sowohl vom Wohn- als auch vom Essbereich zubewundern. Die Küche ist großflächig, modern u. erstklassig ausgestattet mit sich anschließendem Essbereich und reichlich Platz für einen einladenden, großen Esstisch. Kochen u. Schlemmen mit vielen Freunden? Kein Problem! Eine separate Speisekammer bietet viel Platz für Weinkühlschrank und Vorräte.

Im ersten Geschoss befinden sich vier Zimmer sowie ein Bad/WC u. ein separates WC für mehrere Kinder, liebe Gäste oder die eigene Freizeitgestaltung. Die 4 Zimmer können bei Bedarf auch zu 2 sehr großen Zimmern zusammengefasst werden.

Das Dachgeschoss bietet luxuriösen Raum mit hohen Decken zum Schlafen u. Leben der Eltern mit großzügigem offenem Spa-Bereich mit begehrter Designdusche, extragroßer Badewanne mit Fernsicht, Saunabereich u. eigener Dachterrasse.

Der Garten des Hauses ist optisch ein Highlight. Es gibt einen geometrischen Schwimmteich (biologisch) mit Außendusche und ruhige Holzterrassen mit Bänken aus Designbeton in südwestlicher sonniger Lage.

Im Keller befinden sich neben einem Multimediastudio noch ein Büro (beide mit Tageslicht) sowie Weinkeller, Werkstatt, Heizungskeller, ein großer Lagerraum u. eine separate Waschküche.

Doppelcarport, Fahrradgarage, weitere Stellplätze – alles da! Ein Haus zum erfüllten Leben mit allem was dazu gehört – man muss es sehen u. fühlen, um es zu verstehen!

Freiwerdend nach Vereinbarung.

## Ausstattung:

- exklusive und perfekt ausgestattete Profi-Einbauküche mit Elektromarkengeräten (z.B. Ceran-, Induktion, Gas- und Wokkochfelder, Dampfgarer uvm.)
- große Speisekammer, Garderobenraum und Luxus-Gäste-WC im Flurbereich
- hochwertige und pflegeleichte Steinfliesen im Wohn-Essbereich
- großer, offener Eckkamin im Wohnzimmer zum Kuscheln
- zwei hochwertige Badezimmer
- Sauna für zwei Personen im Dachgeschoss
- massiver Stäbchen-Parkettfußboden aus Eiche in den Wohnbereichen oben
- IBUS von Busch-Jäger (intelligente Vernetzung und Steuerung der Gebäudetechnik, z.B. individuelle Steuerung der Jalousien, Lichter und Musik im gesamten Haus)
- Keyless Entry System von GIRA mit Fingerabdruck und Codetastatur und Türkommunikations-System von GIRA
- komplette CAT 6 Netzwerkverkabelung im Haus und Digital-SAT

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Dieburg
- > 8 Zimmer

- > 258,52 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11iz002875s



- elektrische Außenjalousien mit Wind- und Sonnenautomatik
- hochisolierte Vollaluminium Fenster von Schüco mit selbstreinigender Pilkington Activ Beschichtung
- voll biologischer Schwimmteich (ca. 160 cm tief)
- große, teilüberdachte Sonnenterrasse aus Holz
- Doppel-Carport, Massivbauweise, 5 cbm Zisterne
- Gas-Zentralheizung (Fußbodenheizung inkl. Solaranlage)
- linke Hälfte des Grundstücks kann optional von Ihnen bebaut werden (z.B. zur barrierefreien Gestaltung mit Außenaufzug oder zur Erweiterung des Hauses)

## Lagebeschreibung:

Von Dieburg bis zur Frankfurter Innenstadt und dem Flughafen sind Sie in 30 min. mit dem Auto und nach Darmstadt haben Sie ca. 15 Minuten Fahrzeit.

Dieburg ist eine Stadt in Hessen, etwa 15 km östlich von Darmstadt. Die ehemalige Kreisstadt des Altkreises Dieburg im östlichen Gebiet des Landkreises Darmstadt-Dieburg bietet als Mittelzentrum (Industrie-, Dienstleistungs-, Hochschul- und Schulstandort) Arbeitsplätze für die Region (Groß-Umstadt, Groß-Zimmern, Babenhausen, Eppertshausen, Münster und Rödermark). Dieburg ist einer der Standorte der Hochschule Darmstadt. Zwei historische Parkanlagen, unzählige Alleen, Grünanlagen, ausgedehnte Wälder mit Naherholungsgebieten und die zahlreichen Wasserläufe der Gersprenz und andere Flüsschen bieten Inseln der Erholung in und um die Stadt.

Die Natur steigert die Wohnqualität und bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Insgesamt hat alleine die Stadt Dieburg rund 50 ha Grünflächen zu unterhalten.

Kindergarten, Kinderspielplatz sowie Schulen sind zu Fuß leicht erreichbar.

## Sonstiges:

Exklusiv im Alleinauftrag.

Immoprofi Andre Zahedi e.K. ist ihr IVD-Immobilienmakler und IVD-Makler für Darmstadt, Dieburg und Umgebung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

## Objektbilder:



Traum-Profiküche inklusive



Ihr Schlafbereich im DG



Luxusbadewanne mit Blick

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
- > 8 Zimmer

- > 258,52 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11iz002875s



Blick von Terrasse



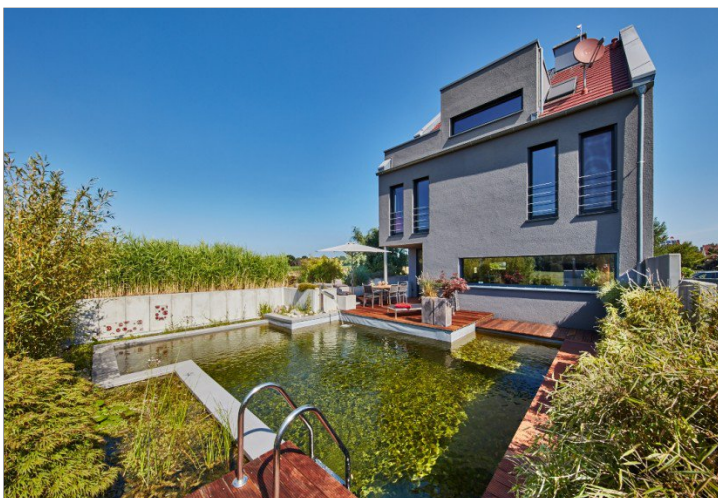
Glasklarer Naturteich



Luxus pur



Wohn-Essbereich mit Kamin



Ein Traum in Dieburg



Blick von großer Küche

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Dieburg
- > 8 Zimmer

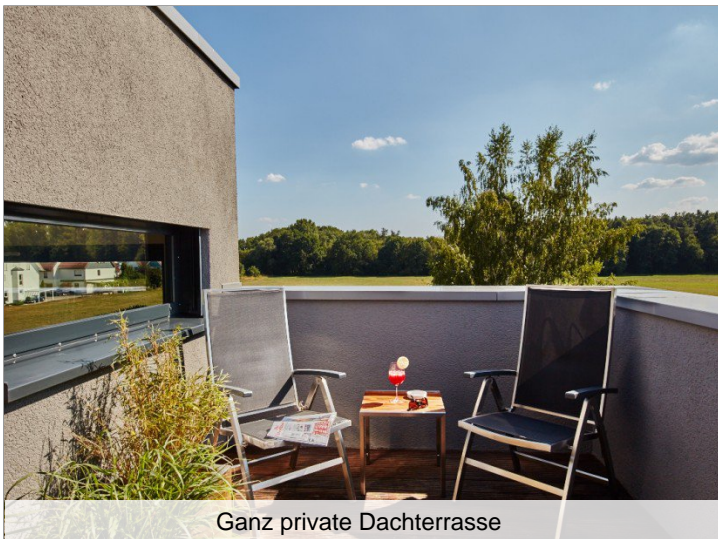
- > 258,52 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11iz002875s



Oder doch eine Hotel-Suite?



Perfektes Sommerdomizil



Ganz private Dachterrasse



Zeit zum Aufwärmen



100% Privatsphäre für Paare



Zimmer im OG

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Dieburg
- > 8 Zimmer

- > 258,52 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11iz002875s



Exklusives Kinderbad



> Einfamilienhaus

> Dieburg

> 8 Zimmer

> 258,52 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 11iz002875s



## 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,