

# \*\*SCHÖNES FREISTEHENDES EINFAMILIENHAUS\*\* HIER FINDEN SIE VIEL PLATZ FÜR DIE GANZE FAMILIE\*\*



64807 Dieburg

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 165,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 690.000,00 EUR

Scout-ID: 113445412  
Objekt-Nr.: 201909009

Haustyp:	Einfamilienhaus (freistehend)
Grundstücksfläche ca.:	683,00 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	2003
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2003
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	104,10 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	C
Bezugsfrei ab:	Ab sofort
Garage/Stellplatz:	Carport
Anzahl Garage/Stellplatz:	2



## Ihr Ansprechpartner:

Monika Reinhart, Reinhart & Reinhart Immobilien  
Frau Monika Reinhart

E-Mail: [info@reinhart-reinhart.de](mailto:info@reinhart-reinhart.de)

Tel: +49 6102 8379633

Mobil: +49 173 9232520

Fax: +49 6102 8379635

Web: <http://www.reinhart-reinhart.de>

Provision für Käufer: 5,95% vom Kaufpreis ( inkl. MwSt.)

Die Maklercourtage in Höhe von 5,95% vom Kaufpreis ist vom Käufer zu zahlen. Sie ist verdient und fällig mit dem Abschluss des notariellen Kaufvertrages.

# **\*\*SCHÖNES FREISTEHENDES EINFAMILIENHAUS\*\*HIER FINDEN SIE VIEL PLATZ FÜR DIE GANZE FAMILIE\*\***



64807 Dieburg

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 165,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 690.000,00 EUR

## **Objektbeschreibung:**

### **HINWEIS:**

Das angebotene freistehende Einfamilienhaus steht auf einem Grundstück mit einer Größe von 683 qm.

Das angrenzende Flurstück mit weiteren 548 qm Fläche (kein Bauland) kann ebenfalls erworben werden. Der Preis hierfür ist nicht im Kaufpreis enthalten und steht zur Verhandlung.

Sie können entscheiden, ob Sie beide Flurstücke erwerben und die Gesamtfläche von ca. 1200qm nutzen möchten.

Haben Sie dazu Fragen? Zögern Sie nicht uns zu kontaktieren.

**\*\* Freistehendes Einfamilienhaus in begehrter Lage auf einem Traumgrundstück\*\***

Das Einfamilienhaus, voll unterkellert, wurde in 2003 als Fertighaus (Anbieter Hanse-Haus) konzipiert und gebaut.

Bereits beim Betreten des Hauses erwartet Sie eine großzügige Diele mit Zugang zu dem schönen, hellen Wohn- und Esszimmer und einem freien Blick in den wundervollen Garten.

Durch das Wohnzimmer gelangen Sie auf die angrenzende Terrasse. Über zwei Stufen erreichen Sie den Garten mit Süd-West Ausrichtung.

Die Küche ist hell und geräumig. Die vorhandene Einbauküche verbleibt im Objekt. Weiterhin grenzt an der Küche ein Vorratsraum mit Tageslicht an.

Ein zusätzlicher Raum (ursprünglich als Hauswirtschaftsraum geplant) sowie die vorhandene Gästetoilette komplettieren das Erdgeschoss.

Über die schöne Holztreppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier befinden sich das Schlafzimmer, das große Wannenbad mit separater barrierefreier Dusche sowie zwei weitere Zimmer.

Das DG bietet sich als Lagerraum ideal an.

Im Untergeschoss steht Ihnen eine Nutzfläche von ca. 100 qm, welches sich noch im Rohbauzustand befindet, zur Verfügung.

Hier haben Sie freie Gestaltungsmöglichkeiten. Unter anderem könnten Sie einen Partykeller oder Hobbyraum einrichten, ein weiteres Bad planen und/oder einen Weinkeller integrieren. Zusätzlich stehen zwei Räume zur freien Planung zur Verfügung. Im Keller gibt es einen direkten Zugang zum Garten.

Die Waschküche mit Heizungskeller befinden sich ebenfalls im Kellergeschoss.

Abschließend wäre zu erwähnen, dass Sie mit wenig Aufwand aus dem Haus ein wahres Schmuckstück zaubern könnten.

Das angebotene Haus steht auf einem Grundstück mit einer Größe von 683 qm.

**HINWEIS:** Das angrenzende Flurstück mit weiteren 548qm Fläche kann ebenfalls erworben werden. Der Preis hierfür ist nicht im Kaufpreis enthalten.

Insgesamt wären wir dann bei einer Gesamtfläche von ca. 1200 qm.

Ob Sie hier ein Kräuter- und Gemüsegarten oder Spielfläche für Ihre Kinder verwirklichen, vieles wäre hier denkbar.

Nutzen Sie die seltene Gelegenheit und erfüllen Sie sich den Traum vom Wohnen im Grünen.

Unter [www.hanse-haus.de](http://www.hanse-haus.de) finden Sie nützliche Informationen zum Thema Fertighaus.

## **Ausstattung:**

- \*\* Hausfassade Kratzputz weiß
- \*\* Doppelverglasung Kunststofffenster in weiß
- \*\* Eicheparkettboden
- \*\* Badfliesen in grau
- \*\* Fliesen im Bereich der Diele
- \*\* Vorhandene EBK verbleibt im Objekt (im Kaufpreis enthalten)
- \*\* Carportstellplatz sowie Außenstellplatz

Folgende Aufteilung finden Sie vor:

UG (Rohbau) Gesamt ca. : 100 qm  
Party - und Hobbyraum = ca. 34 qm  
(Optional) -Duschbad = ca. 5,60 qm  
Heizung und Waschkeller ca. 8,70 qm  
Weinkeller: 5,94 qm  
Vorratsraum ca. 14,56 qm  
Lagerraum ca. 14,20 qm  
Flur ca. 18,43qm

EG Gesamt ca. : ca. 84 qm  
Wohnen/Essen ca. 37,74 qm  
Küche: ca. 14,22 qm  
Abstellkammer ca. 5,76 qm  
Hauswirtschaftsraum ca. 13,17 qm  
Gäste WC: ca. 3,07 qm  
Flur/Diele ca. 10,95 qm  
Balkon/Terrasse: ca. 18 qm - Anteilig mit ca. 9 qm

OG Gesamt: ca. 80,72 qm  
Schlafzimmer ca. 18,24 qm  
Ankleide ca. 11,05 qm

# **\*\*SCHÖNES FREISTEHENDES EINFAMILIENHAUS\*\*HIER FINDEN SIE VIEL PLATZ FÜR DIE GANZE FAMILIE\*\***



64807 Dieburg

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 165,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 690.000,00 EUR

Ankleide ca. 11,05 qm  
Bad ca. 10,96 qm  
Kinderzimmer 1: 12,33  
Kinderzimmer 2/Gästezimmer: 15,29 qm  
Flur ca. 12,85 qm

DG - Lagerfläche

## **Lage:**

Die angebotene Immobilie befindet sich in perfekter Lage. Kindergärten, Grundschule sowie weiterführende Schule sind fußläufig erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten finden ebenfalls Sie in der Nähe.

\*\*\*

Rund 15.000 Einwohner leben heute in Dieburg. Die Stadt liegt verkehrsgünstig am Schnittpunkt der Bundesstraße 26 (Mainz-Aschaffenburg) und der Bundesstraße 45 (Hanau-Heilbronn) und verfügt über beste Anbindungen (Bahn und Bus) nach Darmstadt, Frankfurt, Aschaffenburg und zum Rhein-Main-Flughafen.

Der Campus Dieburg, ein Standort der Hochschule Darmstadt ([www.h-da.de](http://www.h-da.de)) verleiht Dieburg überregionale Bedeutung als Hochschul- und Technologiestandort. Daneben sind in Dieburg, der ehemaligen Kreisstadt, auch alle anderen Schularten zu finden.

Dieburg ist als regionales Mittelzentrum ausgewiesen und verfügt über ein 150 Hektar großes Gewerbegebiet. Neben Unternehmen der chemischen Industrie, des Großhandels, der optischen Industrie, der Datenverarbeitung und des Transportgewerbes bilden High-Tech-Unternehmen wie Informations- und Kommunikationstechnik einen Schwerpunkt in Dieburg. Trotz großangelegter Industrie- und Neubaugebiete, hat sich die Stadt ihren historischen Charakter und ihre Individualität bewahrt.

Quelle: <https://www.dieburg.de/index.php/stadtportrait>

## **Sonstiges:**

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen individuellen Besichtigungstermin. Bitte teilen Sie uns bei Ihrer Anfrage Ihre kompletten Kontaktdaten mit. Vielen Dank.

Alle Angaben in diesem Angebot basieren auf Informationen die vom Eigentümer/In zur Verfügung gestellt wurden. Insofern können wir, trotz sorgfältiger Prüfung, keine Haftung/Gewährleistung übernehmen.

Wichtiger Hinweis:  
Geldwäschegesetz (GWG) § 2 Absatz 1 Nr. 10 GWG:

Jeder Immobilienmakler ist verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen, d.h. Ausweispapiere zu kopieren bzw. zu fotografieren und aufzubewahren.

Daher möchten wir Sie bitten zur Besichtigung ein gültiges Ausweisdokument mitzubringen. bei juristischen Personen oder Personengesellschaften ist ein Handelsregisterauszug notwendig.

Für Ihr Verständnis möchten wir uns bereits im Vorfeld bedanken.



Hausansicht

**\*\*SCHÖNES FREISTEHENDES EINFAMILIENHAUS\*\*HIER FINDEN SIE VIEL PLATZ FÜR DIE GANZE FAMILIE\*\***



64807 Dieburg

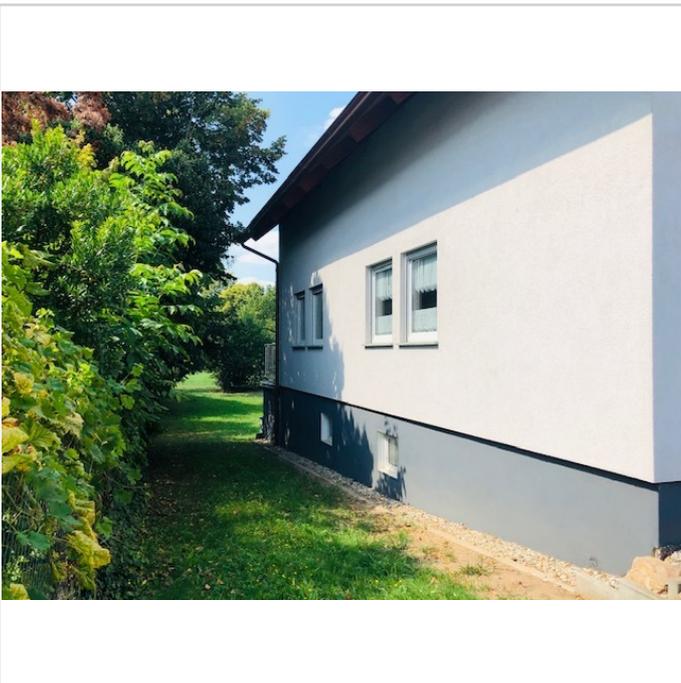
Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 165,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 690.000,00 EUR



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht



Ausblick

**\*\*SCHÖNES FREISTEHENDES EINFAMILIENHAUS\*\*HIER FINDEN SIE VIEL PLATZ FÜR DIE GANZE FAMILIE\*\***



64807 Dieburg

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 165,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 690.000,00 EUR



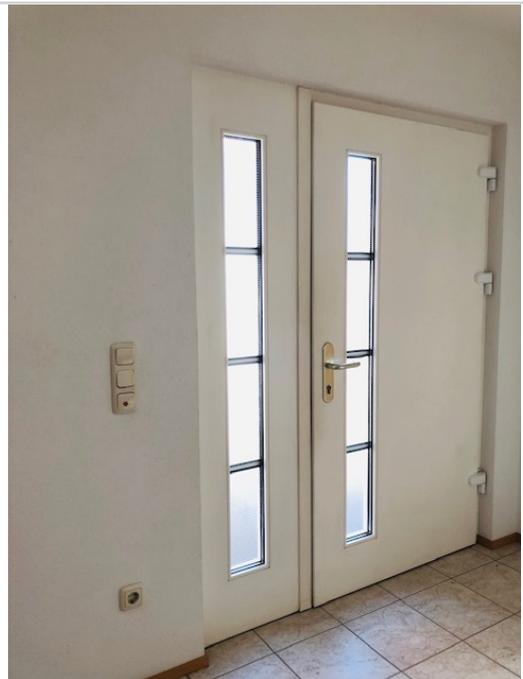
Balkon



Hausansicht



Hausansicht



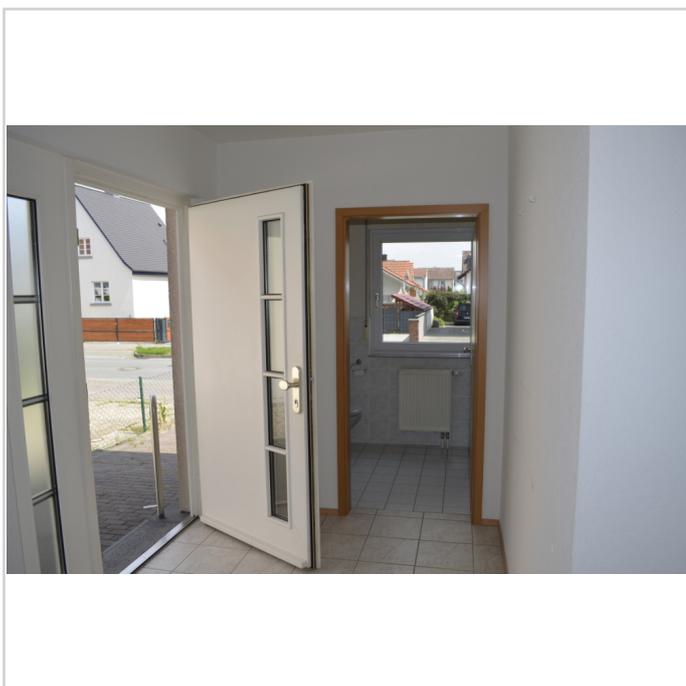
Eingang

**\*\*SCHÖNES FREISTEHENDES EINFAMILIENHAUS\*\*HIER FINDEN SIE VIEL PLATZ FÜR DIE GANZE FAMILIE\*\***

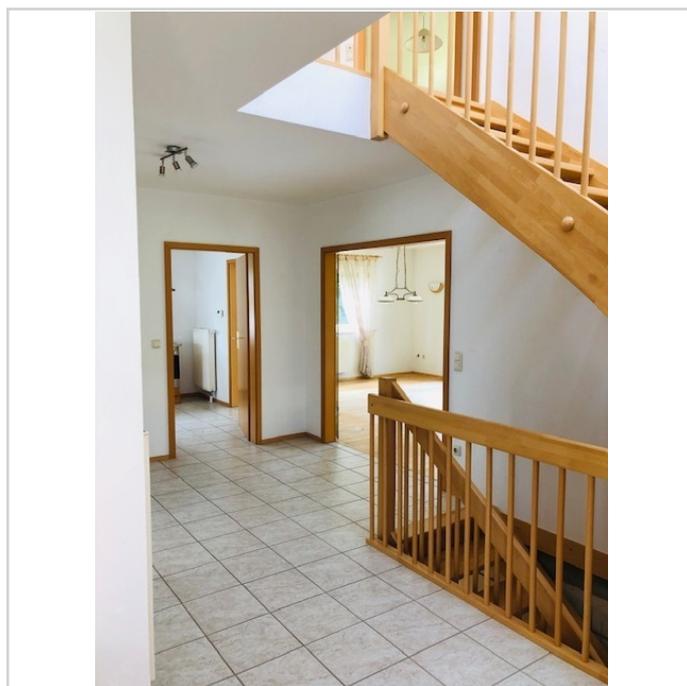


64807 Dieburg

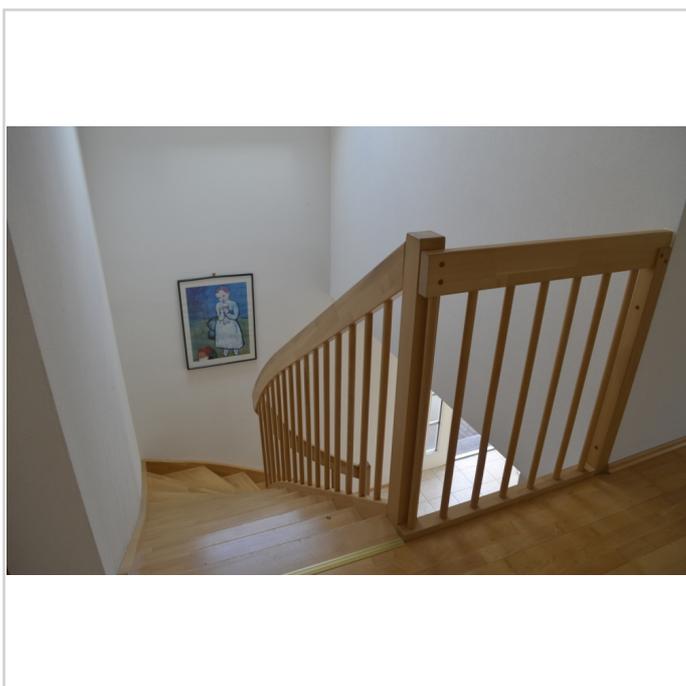
Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 165,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 690.000,00 EUR



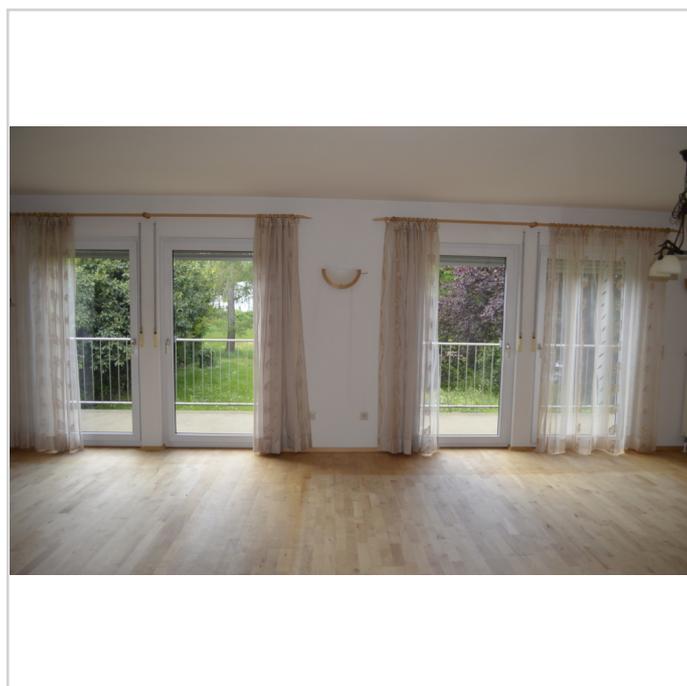
Eingang



Flur



Flur



Wohnzimmer

**\*\*SCHÖNES FREISTEHENDES EINFAMILIENHAUS\*\*HIER FINDEN SIE VIEL PLATZ FÜR DIE GANZE FAMILIE\*\***



64807 Dieburg

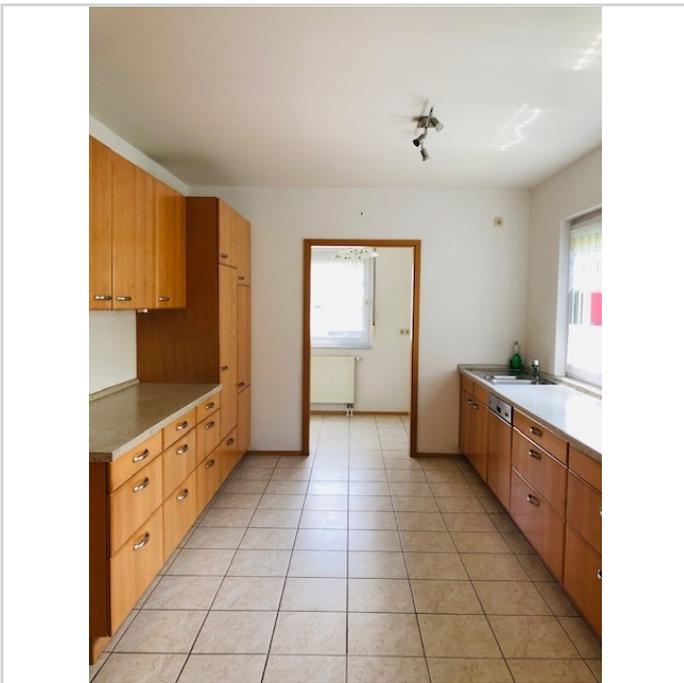
Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 165,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 690.000,00 EUR



Wohnzimmer



Arbeitszimmer



Küche



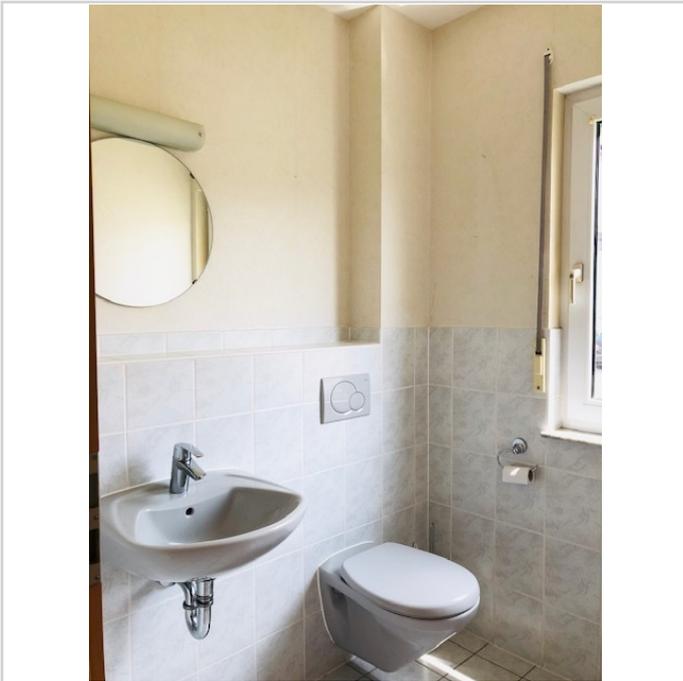
Abstellraum - Küche

**\*\*SCHÖNES FREISTEHENDES EINFAMILIENHAUS\*\*HIER FINDEN SIE VIEL PLATZ FÜR DIE GANZE FAMILIE\*\***



64807 Dieburg

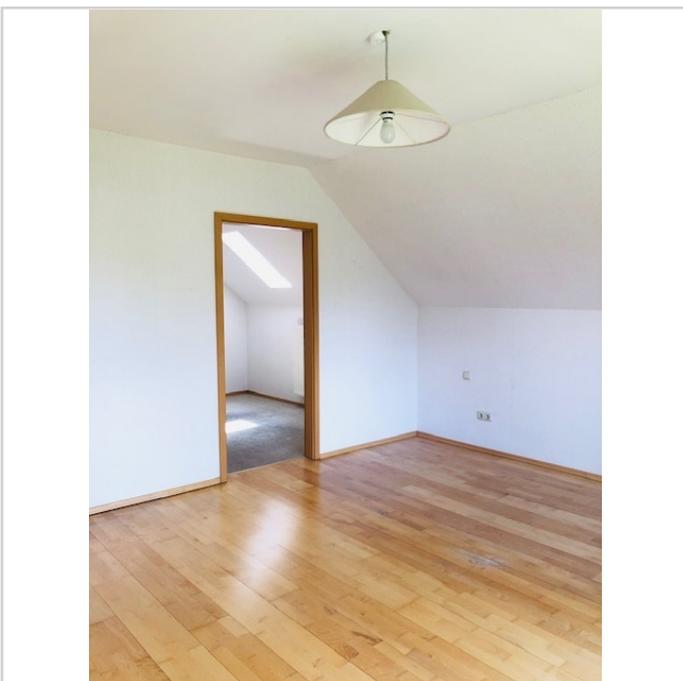
Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 165,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 690.000,00 EUR



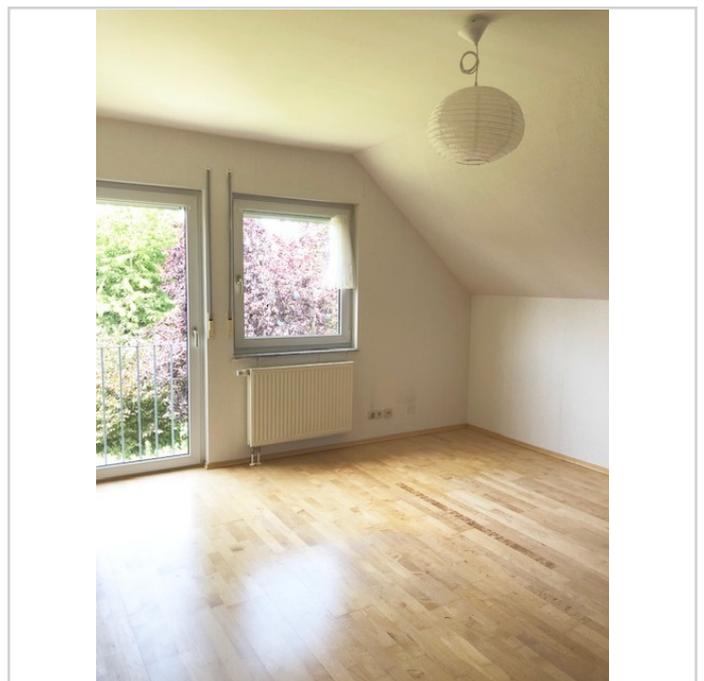
Gäste-WC



Schlafzimmer



Schlafzimmer - Ankleide



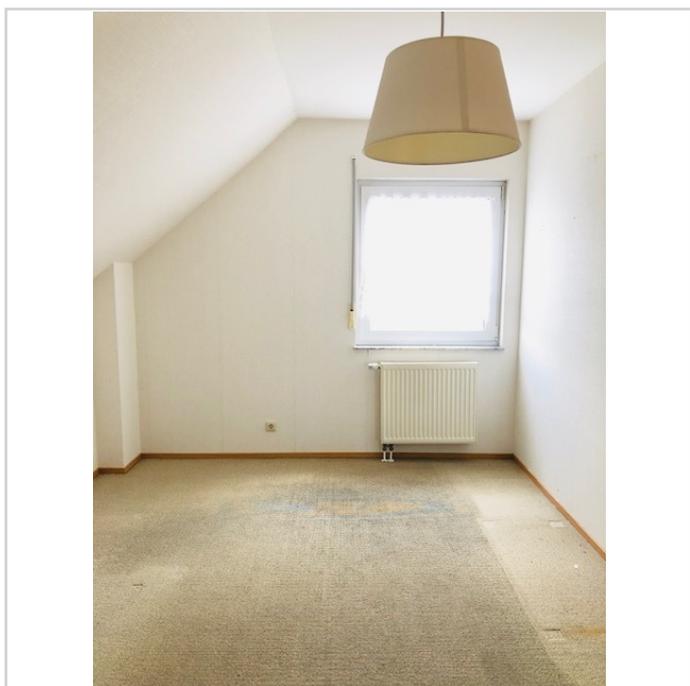
Kinderzimmer

**\*\*SCHÖNES FREISTEHENDES EINFAMILIENHAUS\*\*HIER FINDEN SIE VIEL PLATZ FÜR DIE GANZE FAMILIE\*\***

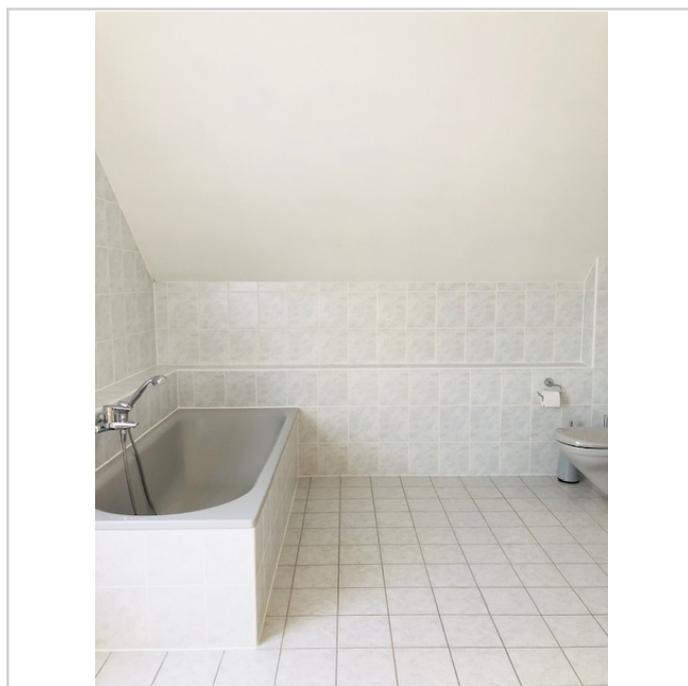


64807 Dieburg

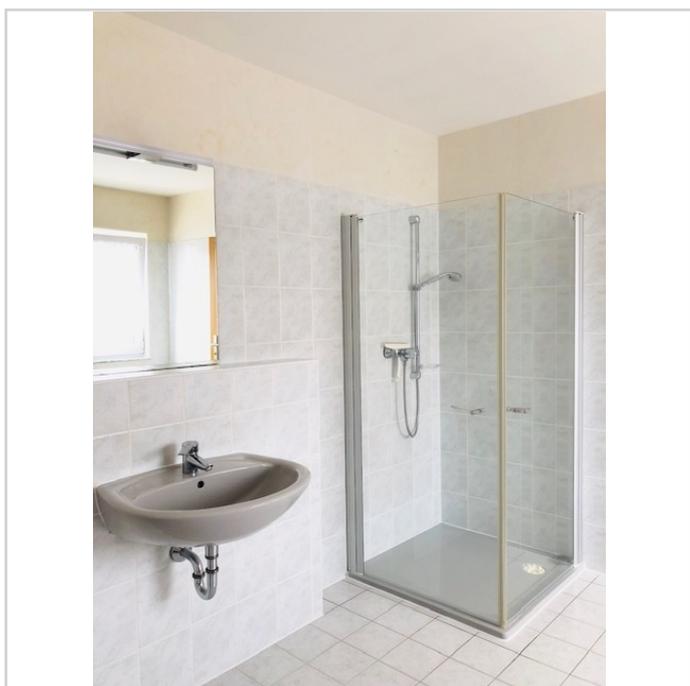
Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 165,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 690.000,00 EUR



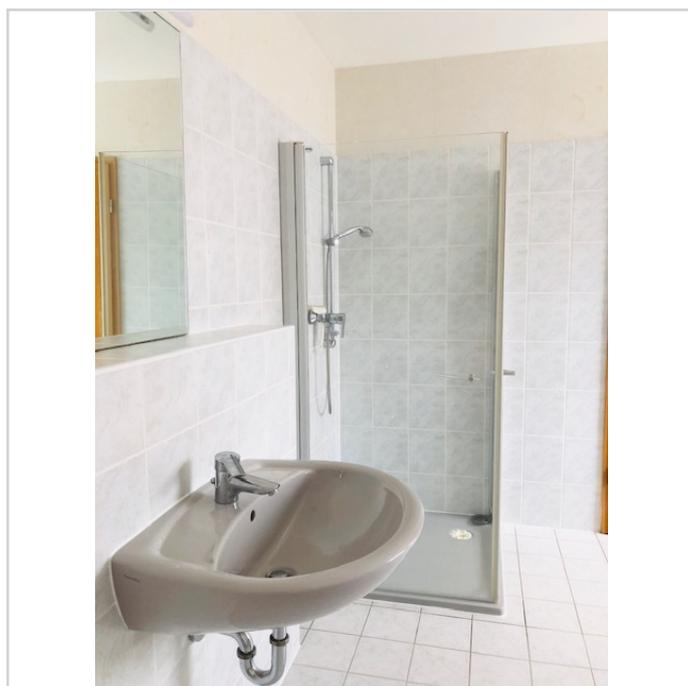
Kinderzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer

**\*\*SCHÖNES FREISTEHENDES EINFAMILIENHAUS\*\*HIER FINDEN SIE VIEL PLATZ FÜR DIE GANZE FAMILIE\*\***

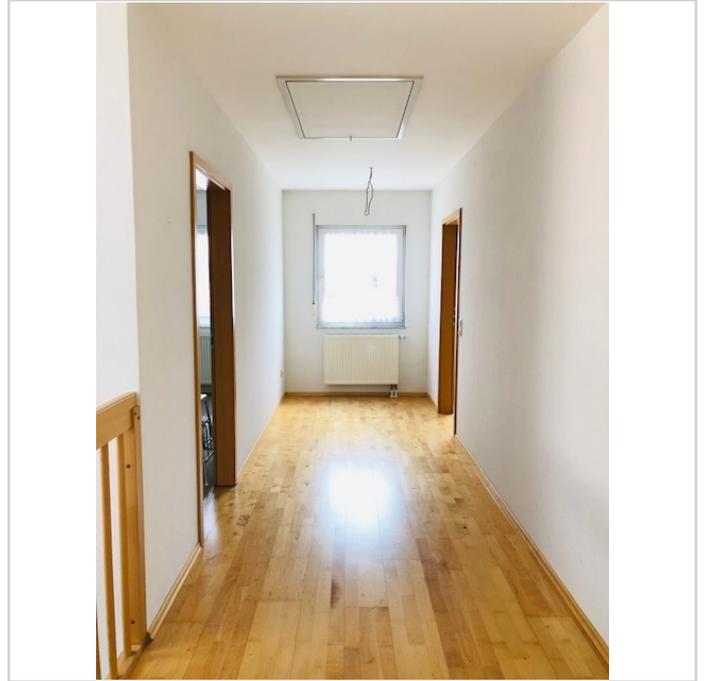


64807 Dieburg

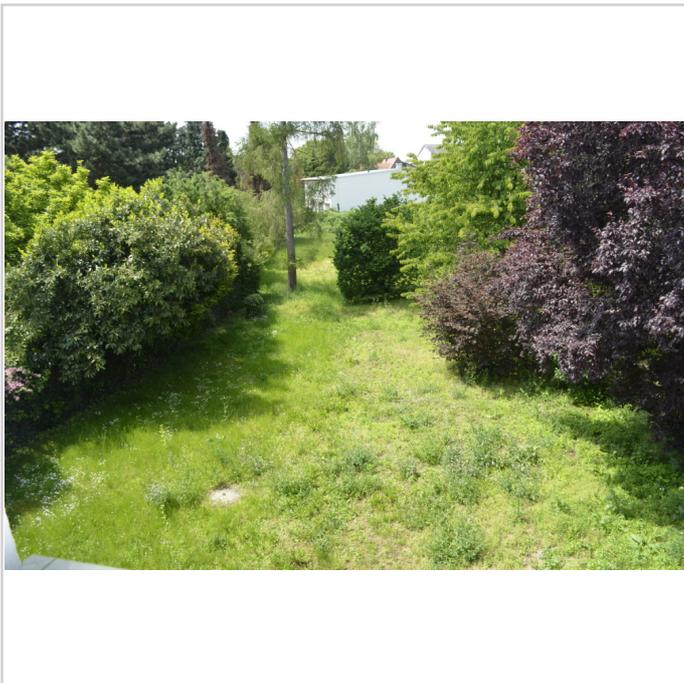
Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 165,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 690.000,00 EUR



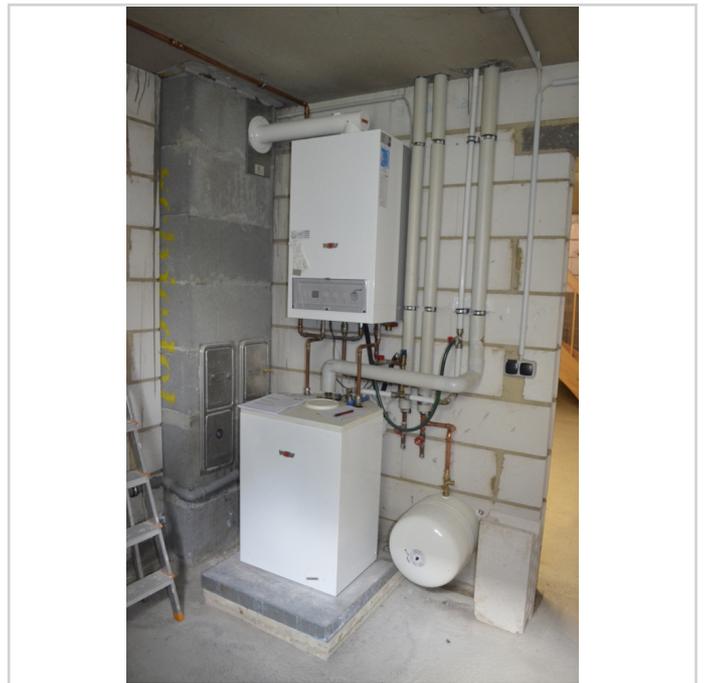
Flur OG



Flur OG



Garten



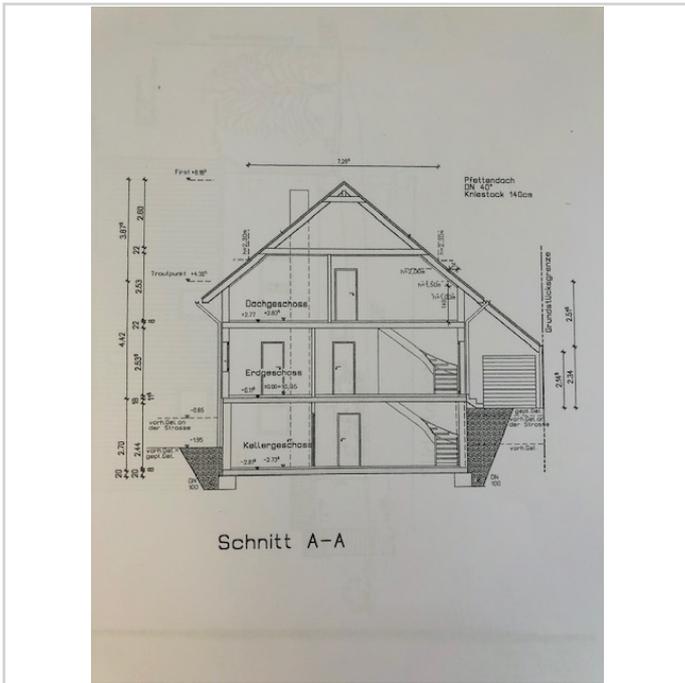
Heizung

# **\*\*SCHÖNES FREISTEHENDES EINFAMILIENHAUS\*\*HIER FINDEN SIE VIEL PLATZ FÜR DIE GANZE FAMILIE\*\***



64807 Dieburg

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 165,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 690.000,00 EUR



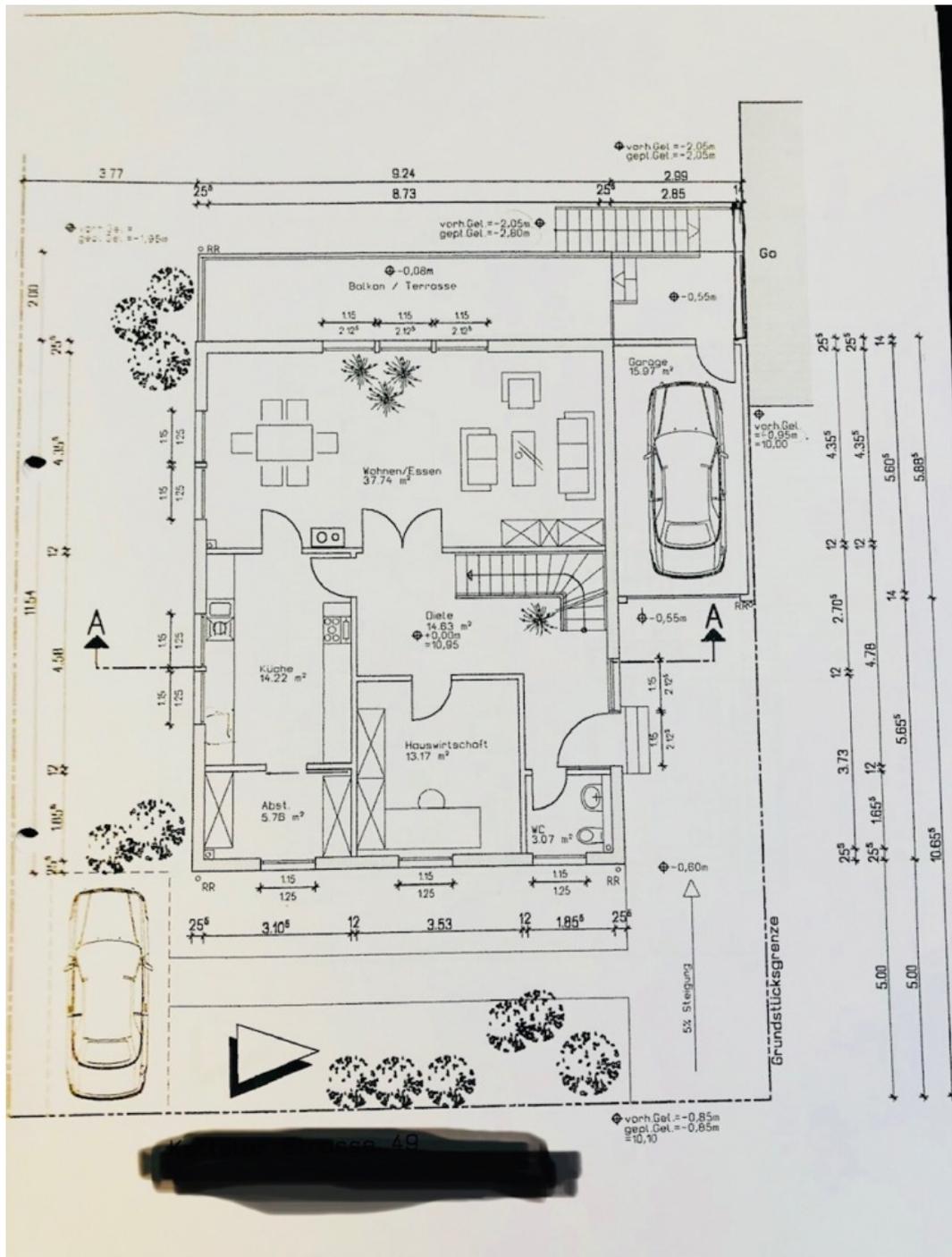
Schnitt

# \*\*SCHÖNES FREISTEHENDES EINFAMILIENHAUS\*\*HIER FINDEN SIE VIEL PLATZ FÜR DIE GANZE FAMILIE\*\*



64807 Dieburg

Zimmer: 6,00  
 Wohnfläche ca.: 165,00 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 690.000,00 EUR



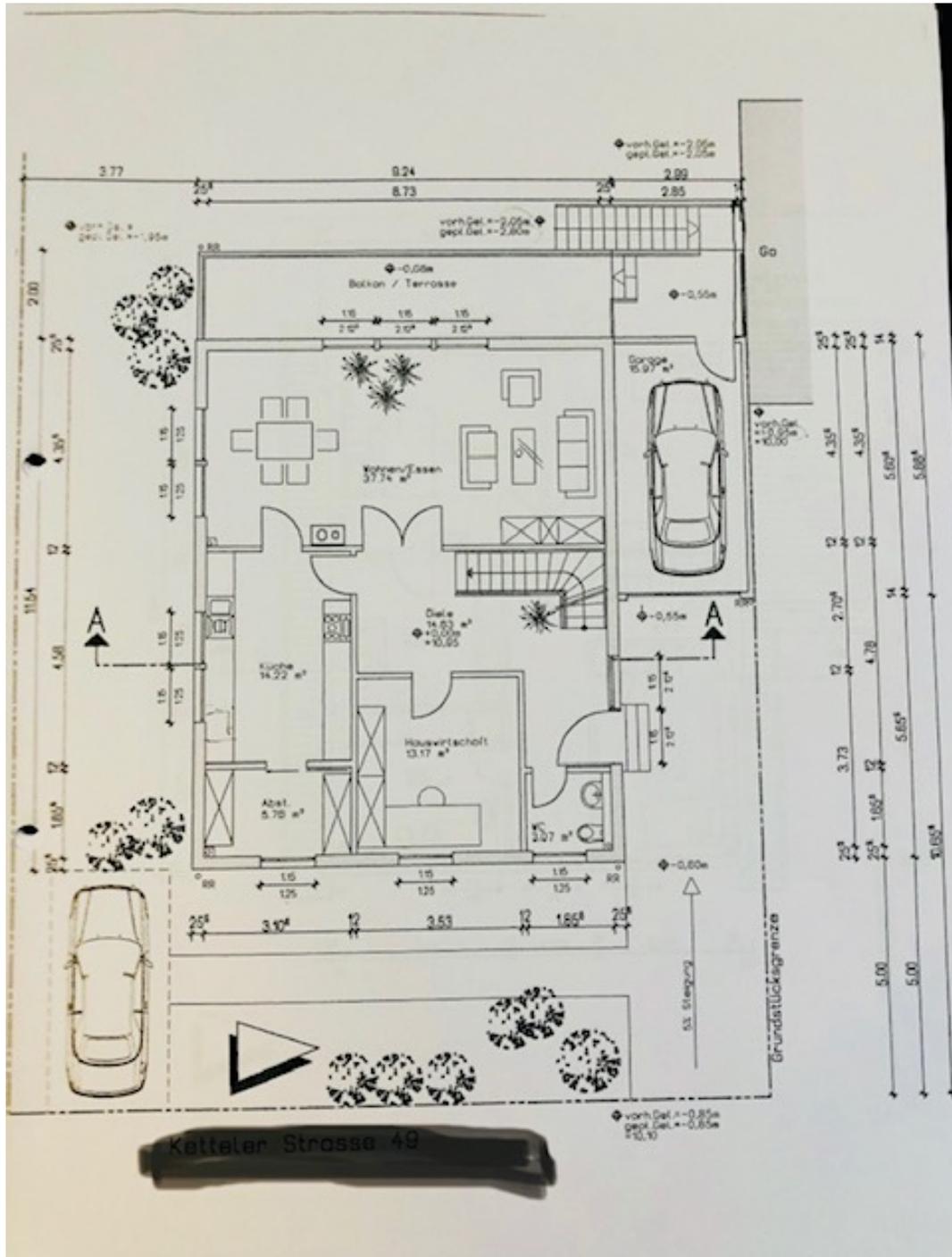
Grundriss EG

**\*\*SCHÖNES FREISTEHENDES EINFAMILIENHAUS\*\*HIER FINDEN SIE VIEL PLATZ FÜR DIE GANZE FAMILIE\*\***



64807 Dieburg

Zimmer: 6,00  
 Wohnfläche ca.: 165,00 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 690.000,00 EUR



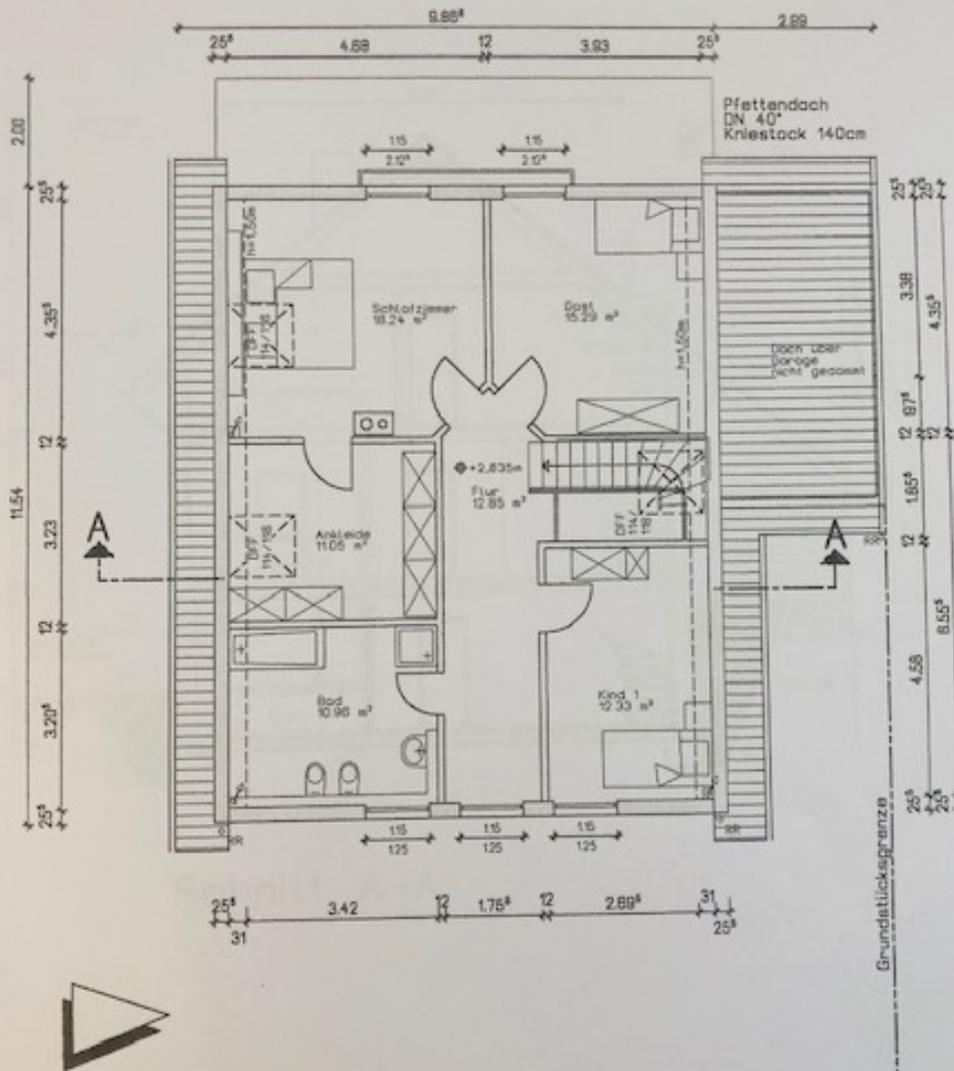
Grundriss EG1

# \*\*SCHÖNES FREISTEHENDES EINFAMILIENHAUS\*\* HIER FINDEN SIE VIEL PLATZ FÜR DIE GANZE FAMILIE\*\*



64807 Dieburg

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 165,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 690.000,00 EUR



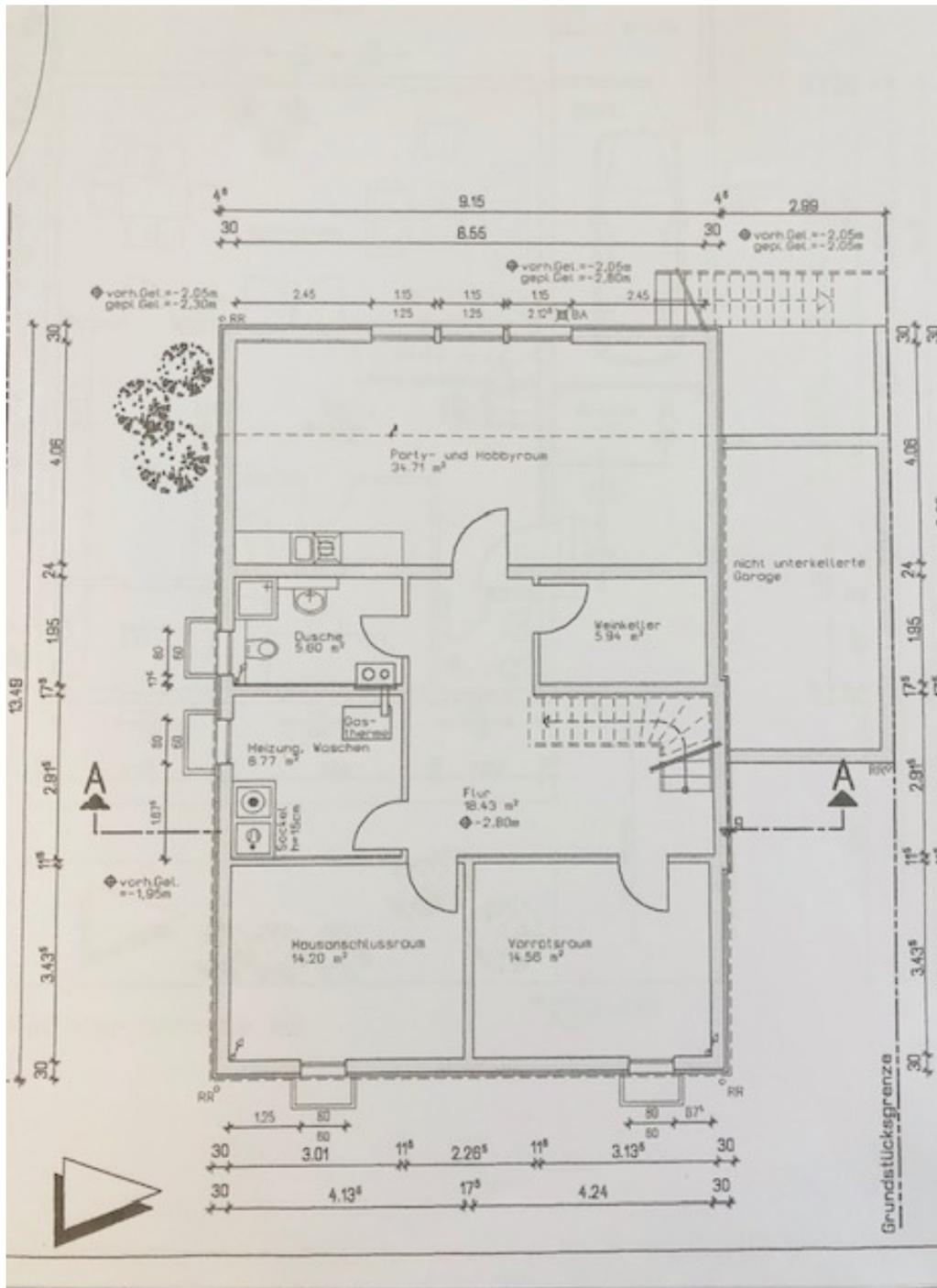
Grundriss OG

**\*\*SCHÖNES FREISTEHENDES EINFAMILIENHAUS\*\* HIER FINDEN SIE VIEL PLATZ FÜR DIE GANZE FAMILIE\*\***



64807 Dieburg

Zimmer: 6,00  
 Wohnfläche ca.: 165,00 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 690.000,00 EUR



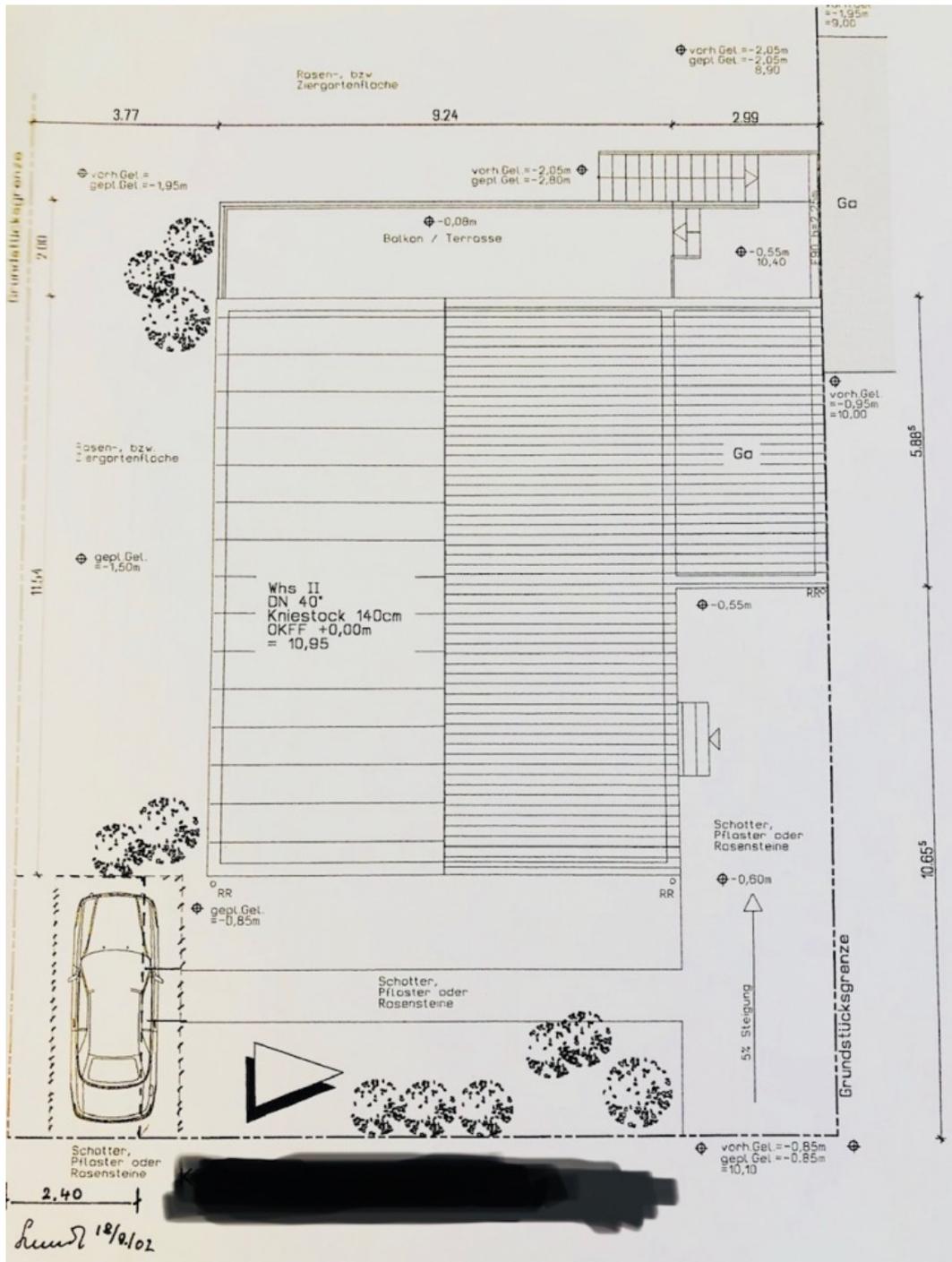
Grundriss UG

# \*\*SCHÖNES FREISTEHENDES EINFAMILIENHAUS\*\* HIER FINDEN SIE VIEL PLATZ FÜR DIE GANZE FAMILIE\*\*



64807 Dieburg

Zimmer: 6,00  
 Wohnfläche ca.: 165,00 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 690.000,00 EUR



Grundriss

**\*\*SCHÖNES FREISTEHENDES EINFAMILIENHAUS\*\*HIER FINDEN SIE VIEL PLATZ FÜR DIE GANZE FAMILIE\*\***



64807 Dieburg

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 165,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 690.000,00 EUR

