

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Dieburg

**preiswerte, sanierte Doppelhaushälfte in begehrter  
Wohnlage in Dieburg**



Objekt-Nr. OM-448837

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **495.000 €**

64807 Dieburg  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1957	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	407,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Nutzfläche	128,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Immobilie hat eine Wohnfläche von ca. 80m<sup>2</sup>. Sie wurde komplett saniert und gedämmt. Hervorzuheben ist das großzügige Grundstück mit 407m<sup>2</sup> Fläche. Direkt ans Haus schließt sich nach hinten eine großzügige Terrasse an welche zum Wintergarten umgebaut werden kann. Im Garten befinden sich mehrere befestigte Sitzgelegenheiten und ein Teich. Für Kinder bietet sich viel Platz zum Spielen oder um die Ruhe zu genießen.

Neben dem Haus sind Stellplätze für 3 PKW.

Die Immobilie bietet Ihnen eine solide Grundlage um Ihre Träume zu verwirklichen.

## Ausstattung

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie der geräumige Eingangsbereich. Von hier aus gelangen Sie in den Wohnbereich. Er ist das Herzstück des Hauses. Mehrere Fenster sorgen für eine Lichtdurchflutung des Wohn- Essbereich und schaffen damit eine wohnliche Atmosphäre. Der Raum bietet genügend Platz für eine gemütliche Sofalandschaft und einen Essbereich. Im Wohnbereich steht ein 9KW Holzofen. Mit dem Ofen kann das komplette Haus geheizt werden.

Die angrenzende offene Küche ist funktional und bietet reichlich Möglichkeiten zur Gestaltung.

Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich das Bad mit WC, Dusche und Badewanne.

Im Obergeschoss befinden sich 2 helle, attraktive Räume. Diese eignen sich als Schlaf- Arbeits- Kinderzimmer. In einem Zimmer ist ein Einbauschränk über die gesamte Breite der Wand.

Das gesamte Objekt ist unterkellert und bietet mehrere helle Räume. Dort befinden sich die moderne Gasheizung und die Hausanschlüsse. Der Keller ist außen komplett isoliert.

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad, Kamin

## Lage

Die Immobilie liegt in einer ruhigen und gewachsenen Wohngegend und doch zentral in Dieburg. In der Umgebung stehen Ein- und Zweifamilienhäuser und eine angenehme Nachbarschaft ist ideal für Familien und Menschen, die sich ein ruhiges Umfeld wünschen.

Dieburg liegt im Rhein-Maingebiet. Dank der guten Verkehrsanbindung ist Darmstadt, Frankfurt am Main oder Aschaffenburg im benachbarten Bayern mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto schnell erreichbar.

Bus und Bahn sind fußläufig zu erreichen. Ideal auch für Pendler.

In direkter Umgebung finden Sie einige Restaurants, Ärzte, Bäckereien, Cafés und zwei Supermärkte vor. Außerdem gibt es verschiedene Modegeschäfte, Grün- und Parkanlagen, Bars, Fitnessstudios und eine Buchhandlung.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Teil des Gartens



Teil des Gartens

# Exposé - Galerie



Teich



OG Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer 2



OG Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Kellerraum



Blick vom WZ zur Küche

# Exposé - Galerie



Blick von der Küche zum WZ



WZ mit Ofen

# Exposé - Galerie



Blick von der Küche zum Eingang



Eingang mit Treppenanfang

# Exposé - Galerie



Eingang



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Einbau am Ende der Treppe



Schlafzimmer 1 mit Einbauschr

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1