

# Exquisiter Loft-Charakter! Top gepflegte 4 - Zimmer ETW in familienfreundlicher Lage

Objekt: 223 • Waldstraße 63a • 64807 Dieburg

425.000,00 Euro



Ihr Ansprechpartner

Fabian Stütz

Telefon – 0152 26322576

E-Mail – [kontakt@fabian-stuetz-immobilien.de](mailto:kontakt@fabian-stuetz-immobilien.de)

## Daten im Überblick

|                             |                          |
|-----------------------------|--------------------------|
| Immo Nr.                    | 223                      |
| Objektart                   | Wohnung                  |
| Objektyp                    | Mehrfamilienhaus         |
| Nutzungsart                 | Kauf                     |
| PLZ                         | 64807                    |
| Ort                         | Dieburg                  |
| Wohnfläche                  | Ca. 118,4 m <sup>2</sup> |
| Zustand                     | Modernisiert             |
| Anzahl Zimmer               | 4                        |
| Anzahl Schlafzimmer         | 3                        |
| Anzahl Badezimmer           | 1                        |
| Anzahl sep. WC              | 1                        |
| Stellplätze                 | 2                        |
| Fußbodenheizung             | Ja                       |
| Etage                       | 3                        |
| Etagenanzahl                | 3                        |
| Balkon                      | Ja                       |
| Hausgeld                    | 390 EUR                  |
| Baujahr                     | 1997                     |
| Energieausweis              | Verbrauchsausweis        |
| Energieeffizienzklasse      | B                        |
| Endenergieverbrauch         | 58,8 kWh/(qm*a)          |
| Energieausweis gültig bis   | 02.05.2029               |
| Baujahr laut Energieausweis | 1998                     |
| Wesentliche Energieträger   | Gas                      |
| Kaufpreis                   | 425.000,00 EUR           |
| Außen Provision             | 3,57 %                   |

## Beschreibung

Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von 118 m<sup>2</sup>, zwei Balkonen sowie zwei separaten Tiefgaragenstellplätzen.

In einer ruhigen Seitenstraße am Feldrand von Dieburg erwartet Sie diese charmante Dachgeschosswohnung mit Loft-Charakter, die ohne jeglichen Renovierungsaufwand bezugsfertig ist.

In den vergangenen Jahren wurde die Wohnung einer umfassenden Sanierung unterzogen, bei der sowohl die Bäder als auch die Küche stilvoll modernisiert wurden. Zudem wurden sämtliche Bodenbeläge erneuert und die Wandflächen hochwertig aufbereitet. Darüber hinaus befindet sich die gesamte Elektrik der Wohnung auf dem aktuellen Stand.

Das ansprechende Angebot befindet sich in einem ruhig gelegenen und äußerst modernen Mehrfamilienhaus aus 1997. Über das gepflegte Treppenhaus erreichen Sie die Wohnung im 3. Obergeschoss. Beim Betreten empfängt Sie auf der linken Seite ein helles Badezimmer mit Tageslicht, Dusche und Badewanne. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC, das mit modernen anthrazitfarbenen Fliesen ausgestattet ist.

Ein absolutes Highlight der Wohnung ist zweifellos der rund 33 m<sup>2</sup> große Wohn- und Essbereich mit beeindruckenden Deckenhöhen von bis zu 4 Metern sowie einem sonnigen Südbalkon mit Blick in die unberührte Natur. In zeitlos elegantem Stil wurde hier eine offen geschnittene Kücheninsel mit Geräten der Marken Bosch integriert.

Am Ende der Diele befinden sich drei optimal geschnittene Zimmer. Auf der linken Seite erwartet Sie ein lichtdurchflutetes, ca. 17 m<sup>2</sup> großes Kinderzimmer mit besonders hohen Decken und direktem Zugang zu einem kleinen Balkon. Direkt daneben liegt das etwa 12 m<sup>2</sup> große Arbeitszimmer, das ebenso gut als zweites Kinderzimmer genutzt werden kann. Das großzügige Hauptschlafzimmer bietet mit über 20 m<sup>2</sup> nicht nur höchsten Schlafkomfort, sondern verfügt zudem über einen praktischen Waschmaschinenanschluss, der Gang in den Keller bleibt Ihnen somit erspart.

Die gesamte Wohnung ist mit energieeffizienten Kunststofffenstern samt Doppelverglasung ausgestattet. Ein weiteres Ausstattungshighlight ist die komfortable Fußbodenheizung, die sich bequem per Smartphone auch aus der Ferne steuern lässt.

Zur Wohnung gehören außerdem zwei ebenerdige Tiefgaragenstellplätze (jeweils zzgl. 15.000 Euro). Ein großzügiges Kellerabteil rundet dieses attraktive Angebot ab.

## Lage

Diese exklusive 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet von Dieburg, einer charmanten Stadt im Herzen Südhessens. Dank der hervorragenden Anbindung an den Rhein-Main-Verkehrsverbund erreichen Sie schnell und bequem die umliegenden Städte und Metropolregionen. Darmstadt, nur 15 Kilometer entfernt, ist in kürzester Zeit zu erreichen. Außerdem befindet sich in direkter Nähe die Auffahrt der B45 sowie B26, worüber Sie Anschluss zu allen weiteren Autobahnen in der Region haben.

Entfernungen zu den wichtigsten Einrichtungen:

- Supermarkt: ca. 746 m
- Apotheke: ca. 1,4 km
- Arztpraxis: ca. 1,5 km
- Grundschule: ca. 984 m
- Kindergarten: ca. 352 m
- Bushaltestelle: ca. 404 m
- Restaurants: ca. 1,1 km

Ein weiteres Highlight ist die exzellente Anbindung an das Schienennetz. In weniger als 45 Minuten gelangen Sie mit dem Zug in die Metropole Frankfurt am Main, eine der wirtschaftlichen Hauptzentren Deutschlands. Die Kombination aus naturnahem Wohnen und einer hervorragend entwickelten Infrastruktur macht Dieburg zu einem äußerst attraktiven Wohnort.

## Ausstattung

- 4 - Zimmer Wohnung mit Loft Charakter
- Wunderschöne Raumaufteilung
- Offener Wohn-Essbereich
- Bis zu 4 Meter hohe Decken
- Hochwertige Kochinsel der Marke Bosch
- 7 m<sup>2</sup> Südbalkon mit Blick ins Grüne
- Separates Gäste WC
- Velux Kunststofffenster mit Hitzeschutz
- Fußbodenheizung steuerbar über Smart Home
- Stabile Internetverbindung mit 100 Mbits für Home-Office
- Kellerabteil
- 2 TG - Stellplätze (zzgl. Je 15.000 EUR)
- Ruhige, familienfreundliche Lage

## Sonstige Angaben

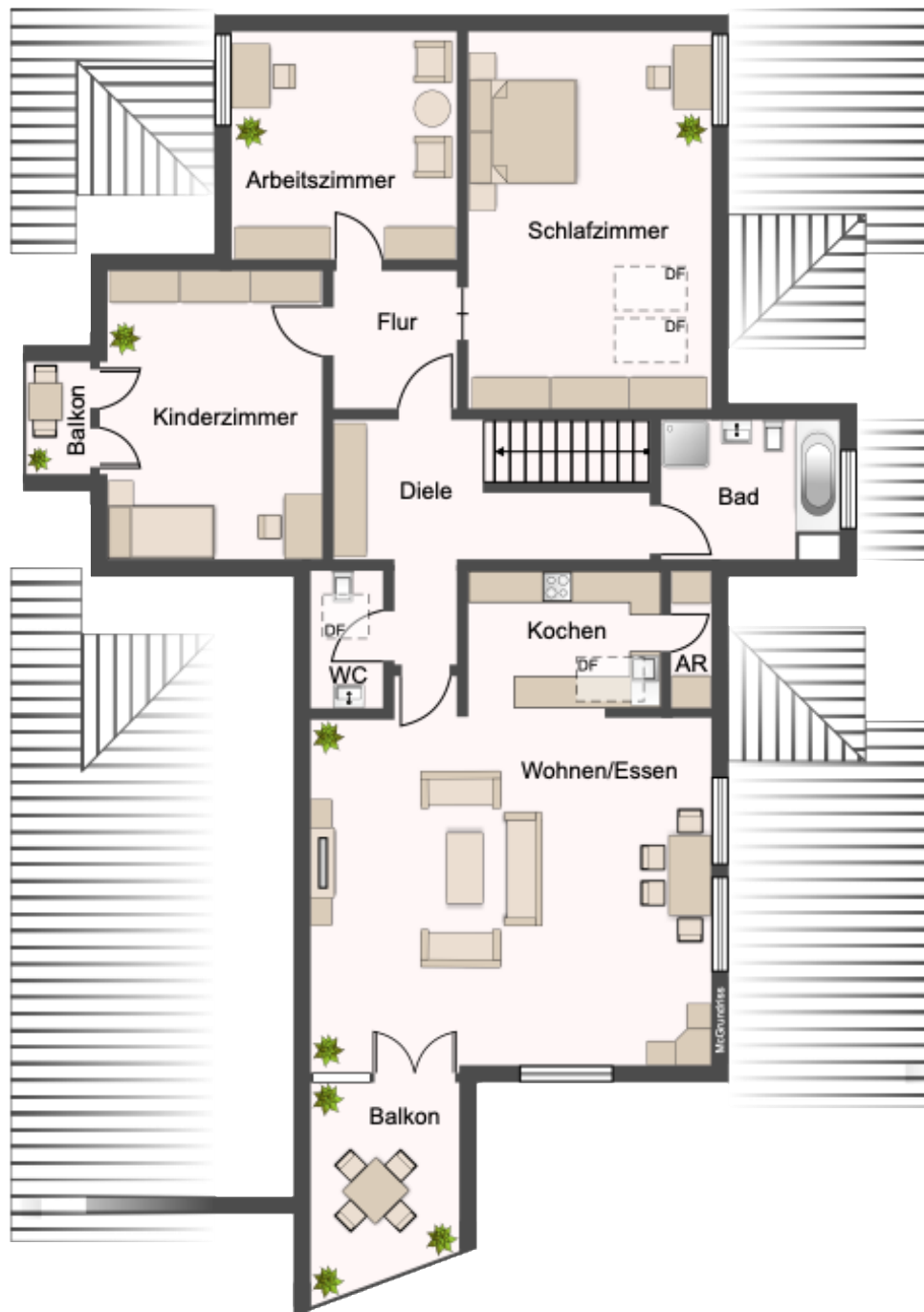
Dieses Exposé dient als vorläufige Information. Rechtsverbindlich ist ausschließlich der notarielle Kaufvertrag. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall eine Maklerprovision in Höhe von 3,57% inkl. 19% MwSt. an die Firma Fabian Stütz Immobilien. Die Höhe der Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis.

Ich möchte Sie zudem auf die allgemeinen Geschäftsbedingungen hinweisen. Sämtliche Angaben basieren auf den vorliegenden Informationen des Auftraggebers und wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Diese Informationen sind jedoch freibleibend und unverbindlich.

Selbstverständlich stehen Ihnen alle relevanten Objektunterlagen und Grundrisspläne zur Verfügung.

Ich lade Sie herzlich ein, das Objekt im Rahmen einer persönlichen Besichtigung kennenzulernen.

## Grundriss







1 - Wohn-/Essbereich



2 - Südbalkon



3 - Küche



4 - Diele





5 - Badezimmer



6 - Kinderzimmer



7 - Arbeitszimmer



8 - Schlafzimmer





9 - Tiefgaragen Stellplätze



10 - Außenansicht