

# Exposé

## Einfamilienhaus in Dieburg

### Hochwertiges Einfamilienhaus in begehrter Lage von Dieburg mit stilvollem Wintergarten



Objekt-Nr. OM-309506

### Einfamilienhaus

Verkauf: **789.000 €**

Ansprechpartner:  
Ilona Frantzki

64807 Dieburg  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2010	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	330,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche, moderne Doppelhaushälfte mit einer beeindruckenden Breite von neun Metern bietet rund 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf drei Etagen.

Das Erdgeschoss beeindruckt mit einem repräsentativen, offenen Wohn- und Essbereich, einer stilvollen Gästetoilette und einer modernen Einbauküche. Besonders hervorzuheben sind der großzügige, lichtdurchflutete Wintergarten mit Außenbeschattung, der sich dank Schiebetüren komplett öffnen lässt, sowie der elegante Kamin, der zu gemütlichen Abenden einlädt.

An heißen Sommertagen sorgt eine Klimaanlage im Wohnbereich für angenehme Temperaturen, während die große Terrasse ideale Voraussetzungen für entspannte Grillabende und Erholung im Freien bietet.

Im 1. Obergeschoss erstreckt sich das großzügige Raumangebot über zwei weitere Zimmer, einen Ankleidebereich, einen charmanten Balkon sowie ein Tageslichtbad mit großer Dusche und Whirlpool-Badewanne.

Das Dachgeschoss beherbergt zwei zusätzliche Zimmer, ein lichtdurchflutetes Dachstudio und ein weiteres Tageslichtbad mit Dusche.

Der hochwertig ausgebaute Keller mit „weißer Wanne“ bietet ausreichend Nutzfläche, dank exzellenter Abdichtung durch wasserundurchlässigen Beton. Ein vielseitig nutzbarer Hobbyraum und ein zweckmäßiger Waschkraum runden das Raumangebot ab.

Die Immobilie besticht durch erstklassige Ausstattungsdetails: Fußbodenheizung, Klimaanlage im Wohn- und Schlafzimmer, edler Granitboden „Star Galaxy“ im gesamten Erdgeschoss, Parkett in den oberen Etagen sowie Bangkirai-Boden auf der Terrasse. Bodentiefe Fenster und Fenstertüren schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre.

Ein großzügiger Hof mit automatischem Eingangstor gewährleistet optimale Sicherheit, und zwei Garagen bieten ausreichend Stellfläche für Ihre Fahrzeuge.

Dieses hochwertige Einfamilienhaus bietet Ihnen viel Flexibilität für die Umsetzung individueller Wohnideen. Dank der Aufteilung über mehrere Ebenen sind die Nutzungsmöglichkeiten vielfältig, sei es für Büros, Ankleidezimmer, Hobbynutzung oder Kinderbereiche – Ihren Gestaltungswünschen sind kaum Grenzen gesetzt.

Die Immobilie ist aktuell vermietet und erzielt eine monatliche Nettomiete von 2.250,00 €.

## Ausstattung

Diese exklusive Immobilie bietet eine Vielzahl an hochwertigen Ausstattungsmerkmalen, die modernen Wohnkomfort mit stilvollem Design vereinen:

- Große Fensterfronten: Sorgen für lichtdurchflutete Räume und schaffen ein großzügiges, offenes Wohngefühl.
- Hochwertige, moderne und offene Einbauküche: Perfekt integriert in den Wohnbereich und mit erstklassigen Geräten ausgestattet.
- Ankleideraum: Bietet ausreichend Stauraum und Komfort für eine geordnete Aufbewahrung.
- Kamin: Für gemütliche Abende und eine behagliche Atmosphäre.
- Klimaanlage: Sorgt an heißen Tagen für angenehme Temperaturen im Wohn- und Schlafbereich.
- Solaranlage: Unterstützt die Warmwasserversorgung und trägt zur Energieeffizienz des Hauses bei.
- Fußbodenheizung: Verteilt gleichmäßige Wärme in allen Räumen und schafft behaglichen Wohnkomfort.
- Exklusive Bodenbeläge: Edler Granitboden im Erdgeschoss und hochwertiges Parkett in den Obergeschossen.

- Zwei Garagen: Bieten sicheren und komfortablen Stellplatz für Ihre Fahrzeuge.
- Wintergarten: Großzügig und lichtdurchflutet, ideal für entspannte Stunden bei jedem Wetter.
- Elektrische Rollläden: Für zusätzlichen Komfort und Sicherheit.
- Exklusive, private Zufahrt mit herrschaftlichem Charakter: Gewährleistet einen repräsentativen und ungestörten Zugang zur Immobilie, abseits des öffentlichen Verkehrs.

Diese Ausstattung macht die Immobilie zu einem luxuriösen und modernen Wohnraum, der keine Wünsche offenlässt.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

**Sonstiges**

Highlights dieser exklusiven Immobilie:

- Privatsphäre und Komfort in zentraler Bestlage: Genießen Sie uneingeschränkte Privatsphäre in einer der begehrtesten Wohngegenden, ohne auf die Vorzüge einer zentralen Lage zu verzichten.
- Moderne und individuelle Architektur: Die einzigartige, zeitgemäße Architektur setzt stilvolle Akzente und spiegelt einen hohen Anspruch an Design und Funktionalität wider.
- Hochwertige Materialien: Erlesene Materialien wie edler Granit, Parkett und moderne Ausstattungselemente unterstreichen den exklusiven Charakter des Hauses und sorgen für höchsten Wohnkomfort.

Diese Kombination aus Privatsphäre, modernem Design und erstklassiger Qualität macht die Immobilie zu einer einzigartigen Wohnadresse.

**Lage**

Die angebotene Immobilie liegt im Herzen von Dieburg, einer der gefragtesten und exklusivsten Wohnlagen der Stadt. Diese erstklassige Lage besticht durch eine elegante Nachbarschaftsbebauung und die unmittelbare Nähe zum Marktplatz sowie zur Fußgängerzone, was sie besonders attraktiv macht.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	126,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohn- / Essbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Wintergarten

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Terrasse / Garten