



Objektnummer 30072026

Stilvolle 2-ZKB-Wohnung in gepflegtem Mehrfamilienhaus im Herzen von Dieburg

Eckdaten

<i>Baujahr</i>	<i>1985</i>
<i>Zustand</i>	<i>Gepflegt</i>
<i>Letzte Modernisierung</i>	<i>2025</i>

AV Immobilien Andrea Vieten
Roßberggring 32 | 64354 Reinheim-Zeilhard
kontakt@av-immo.net

[Online ansehen](#)

Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen
Heizungsart	Fussboden
Befeuern	Elektro
Stellplatzart	Außenstellplatz
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	30.08.2030
Energiebedarf	147
Energieträger	Strom
Energieeffizienzklasse	E
Ausstelldatum	31.08.2020
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Dieburg – eine Kleinstadt im Herzen des Landkreises Darmstadt-Dieburg, die städtisches Flair mit dem besonderen Charme des südhessischen Lebens vereint. Die historische Altstadt mit ihrem malerischen Marktplatz und den gepflegten Fachwerkhäusern lädt zum Verweilen ein und verleiht dem Ort eine einzigartige Atmosphäre.

Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Supermärkte, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie Cafés befinden sich in unmittelbarer Nähe und decken den täglichen Bedarf bequem ab. Schulen aller Klassenstufen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen sind hervorragend erreichbar und machen Dieburg besonders für Familien zu einem attraktiven Wohnstandort.

Die Verkehrsanbindung überzeugt auf ganzer Linie: Über die nahegelegene Bundesstraße sowie die Autobahnanschlüsse ist die Wissenschaftsstadt Darmstadt in wenigen Minuten erreichbar, Frankfurt am Main liegt ebenfalls in bequemer Fahrtstrecke. Pendler profitieren zudem von einer gut ausgebauten Bahnverbindung, die eine komfortable Anbindung an die Region sicherstellt.

Umgeben von der reizvollen Natur des Odenwaldes und der Rheinebene bietet Dieburg ideale Voraussetzungen für Freizeitaktivitäten wie Radfahren, Wandern und Erholen in der Natur – und das alles direkt vor der Haustür.

Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Dieburg und bietet eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger.

Auf einer Wohnfläche von ca. 60 m² präsentiert sich die Wohnung dank der im Jahr 2025 durchgeführten Modernisierung in einem zeitgemäßen und gepflegten Zustand. Ein moderner Vinylboden sowie Fliesenbeläge in den Nassbereichen schaffen eine ansprechende und zugleich pflegeleichte Ausstattung. Eine praktische Einbauküche ist ebenfalls vorhanden und rundet das Angebot ab.

Im Jahr 2025 wurde zudem das Treppenhaus vollständig saniert und vermittelt einen modernen sowie gepflegten Gesamteindruck. Das angenehme und respektvolle Zusammenleben innerhalb der Hausgemeinschaft trägt zusätzlich zu einer guten Wohnatmosphäre bei.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Außenstellplatz sowie ein eigenes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Das monatliche Hausgeld beträgt 250,00 €.

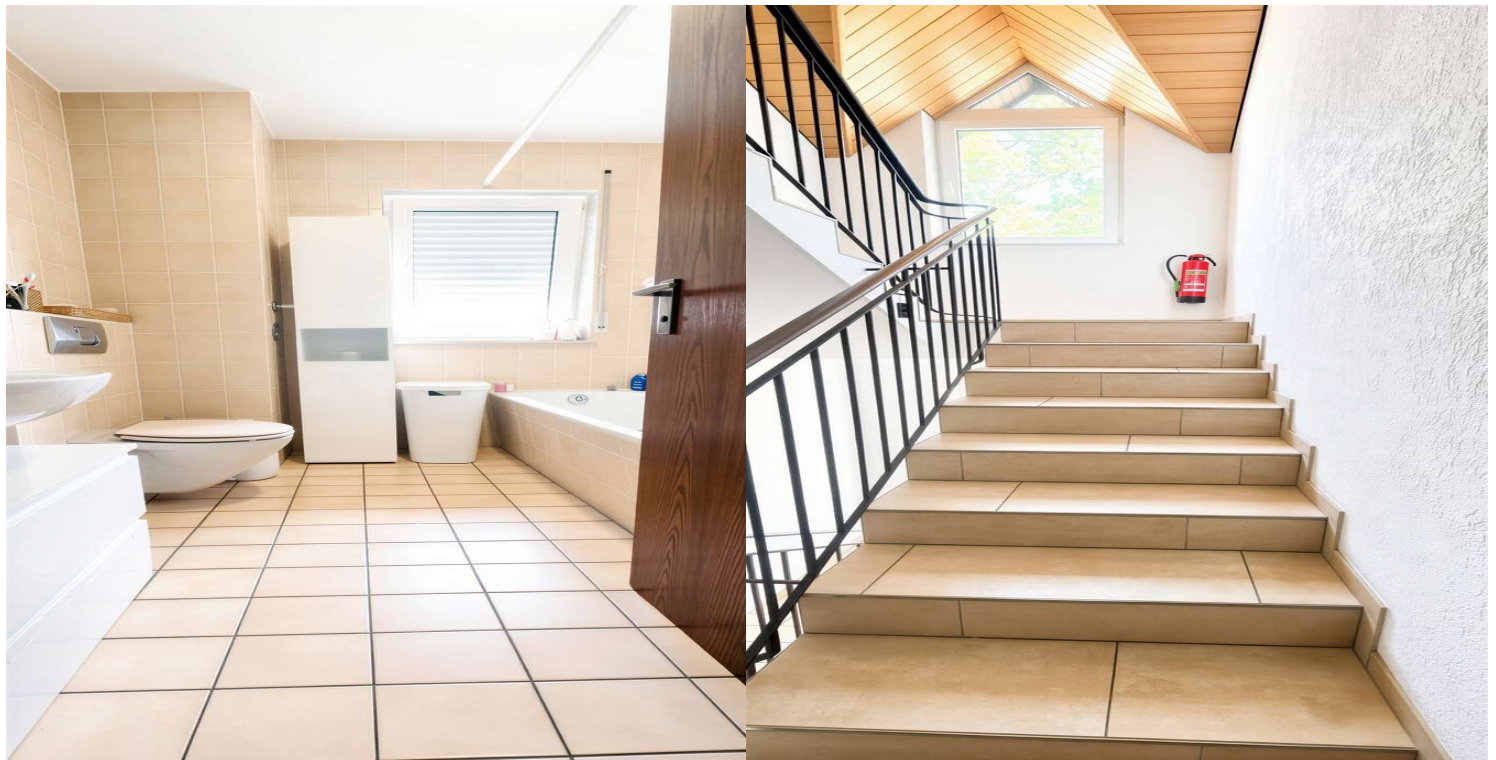
Die Wohnung ist aktuell vermietet. Die monatliche Kaltmiete beläuft sich auf 600,00 €, hinzu kommen Nebenkosten in Höhe von 94,00 €. Durch das bestehende Mietverhältnis können Käufer unmittelbar Mieteinnahmen erzielen. Damit eignet sich die Immobilie hervorragend als solide Kapitalanlage in gefragter Wohnlage von Dieburg.

Ausstattung

- # massive Bauweise
- # Einbauküche
- # Loggia
- # Tageslichtbad
- # hochwertiger Vinylboden im Wohn- und Schlafzimmer
- # Fußbodenheizung
- # Kellerabteil
- # Waschraum
- # Fahrradkeller
- # Außenstellplatz

Sonstiges

Sämtliche Angaben und Inhalte dieses Exposés sind vertraulich zu behandeln. Die Weitergabe des Exposés oder der darin enthaltenen Informationen an Dritte ist ohne ausdrückliche Zustimmung des Anbieters nicht gestattet. Bei unbefugter Weitergabe behalten wir uns die Geltendmachung etwaiger Ansprüche vor.



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ¹ HE-2020-003324865
(oder: *Registriernummer wurde beantragt am ...*)

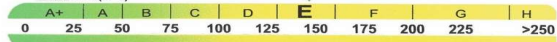
2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 88 kg/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

147 kWh/(m²·a)



Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

265 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle (H_{tr})

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

☐ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

☒ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

147 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %

Art: % Deckungsanteil: %