



Objektnummer 040326

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

Eckdaten

Baujahr	1985
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2025
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Fenster, Wanne
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen
Befeuern	Elektro
Unterkellert	Keller

Energieausweis

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

[Online ansehen](#)

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	30.08.2030
Energieträger	Strom
Energieeffizienzklasse	E
Ausstelldatum	20.08.0031
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Dieburg ist eine Stadt im Landkreis Darmstadt-Dieburg, bietet eine hervorragende Infrastruktur und eine idyllische Umgebung. Diese Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, die dennoch nah an allen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens ist.

Hier sind einige Highlights der Lage:

- Nur wenige Gehminuten vom Stadtzentrum entfernt, mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés.**
- Hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, einschließlich Bus und Bahn, die eine einfache Verbindung nach Darmstadt, Frankfurt und anderen umliegenden Städten ermöglichen.**
- In der Nähe befinden sich ausgezeichnete Schulen und Kindergärten, ideal für Familien.**
- Die Naturliebhaber werden die nahegelegenen Wälder und Parks zu schätzen wissen, die perfekte Orte für Spaziergänge, Radtouren und Entspannung in der Natur bieten.**
- Eine schnelle Anbindung an die Autobahn, was eine bequeme Erreichbarkeit des Rhein-Main-Gebiets und darüber hinaus gewährleistet.**
- Medizinische Einrichtungen und Apotheken sind ebenfalls in kurzer Entfernung erreichbar.**

Dieburg vereint das Beste aus Stadt- und Landleben und bietet eine ideale Wohnumgebung für jeden, der Komfort, Ruhe und gute Verkehrsanbindungen schätzt.

Objektbeschreibung

Die Etagenwohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in Dieburg und bietet eine ideale Gelegenheit für Kapitalanleger oder Eigennutzer. Mit einer Wohnfläche von 60 Quadratmetern und zwei Zimmern präsentiert sich diese Immobilie sowohl funktional als auch ansprechend.

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines Gebäudes mit insgesamt vier Etagen und wurde zuletzt im Jahr 2025 modernisiert, was einen zeitgemäßen und gepflegten Zustand garantiert. Der Bodenbelag besteht aus einer Kombination von Fliesen und Laminat, die für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgen.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die voll ausgestattete Einbauküche, die Loggia sowie ein Pkw-Außenstellplatz, die im Kaufpreis enthalten sind. Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Derzeit ist die Wohnung vermietet, was für Investoren eine sichere und kontinuierliche Einkommensquelle darstellt. Die Lage in Dieburg, einer lebendigen und dennoch ruhigen Stadt mit guter Infrastruktur, rundet dieses attraktive Angebot ab.

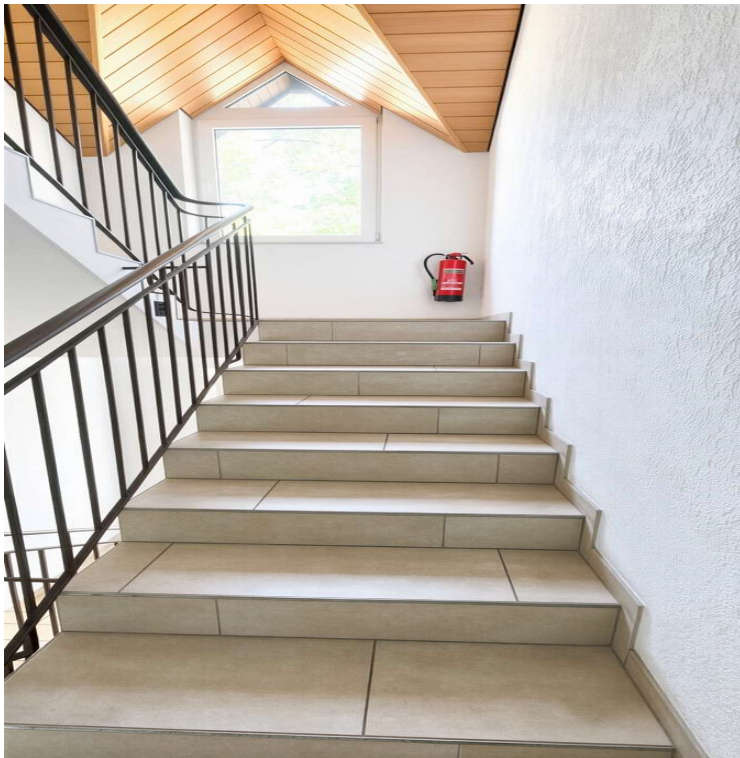
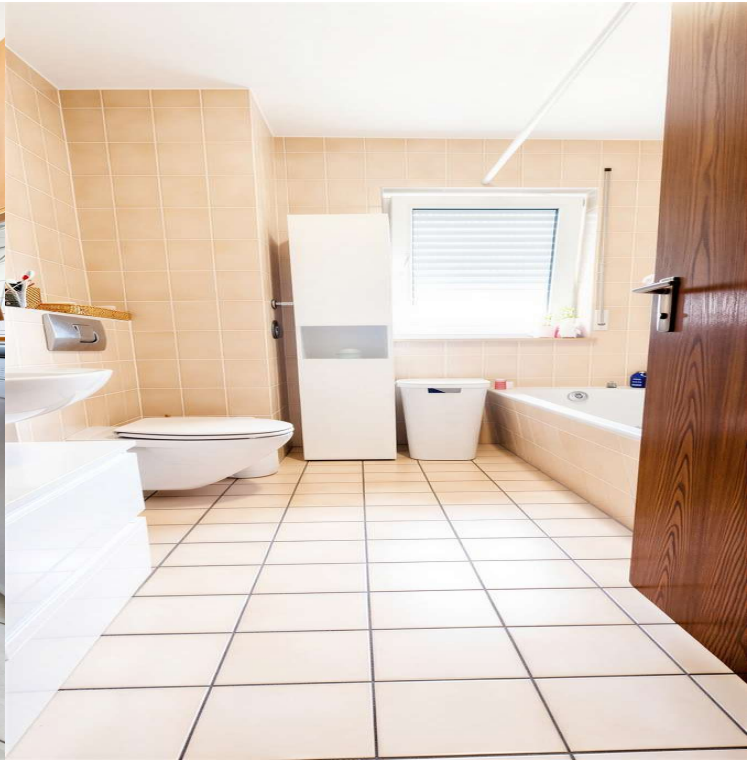
Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich eine Immobilie, die sowohl in puncto Lage als auch Ausstattung überzeugt.

Ausstattung

- # Massivbauweise**
- # Einbauküche**
- # Loggia**
- # Tageslichtbad**
- # hochwertiger Vinylboden in Wohn-und Schlafzimmer**
- # Kellerraum**
- # Außenstellplatz**

Sonstiges

Wohnung ist sei 6 Jahren vermietet.



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Registrierungsnummer ² HE-2020-003324865
(oder: "Registrierungsnummer wurde beantragt am ...")

2

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes CO₂-Emissionen ³ 88 kg/(m²·a)

Energiebedarf

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
147 kWh/(m²·a)

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

↓

265 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf	ist-Wert	kWh/(m ² ·a)	Anforderungswert	kWh/(m ² ·a)	<input checked="" type="checkbox"/>
Energetische Qualität des Gebäudes (H ₁₂)	ist-Wert	W/(m ² ·K)	Anforderungswert	W/(m ² ·K)	<input checked="" type="checkbox"/>
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)					<input type="checkbox"/> 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:	%

Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt:

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
 Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG am verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf:	0	kWh/(m ² ·a)
Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudeshülle H ₁₂ :	0	W/(m ² ·K)

Vergleichswerte Endenergie

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

↓

147 kWh/(m²·a)

↑

265 kWh/(m²·a)

7

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
³ freiwillige Angabe
⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV
⁵ nur bei Neubau
⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

