***Objektnummer 040326***

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

## *Eckdaten*

| | |
|---|---|
| *Baujahr* | *1983* |
| *Zustand* | *Gepflegt* |
| *Letzte Modernisierung* | *2025* |
| *Ausstattungskategorie* | *Standard* |
| *Bad* | *Fenster, Wanne* |
| *Küche* | *Einbauküche* |
| *Bodenart* | *Fliesen* |
| *Befeuerung* | *Elektro* |
| *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 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.***

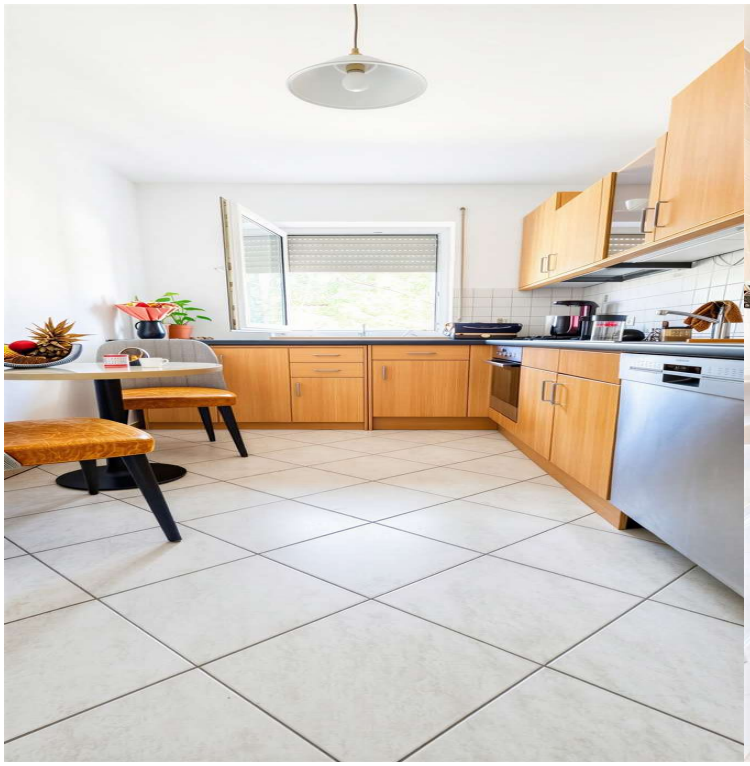
***Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich eine Immobilie, die sowohl in puncto Lage als auch Ausstattung überzeugt.***

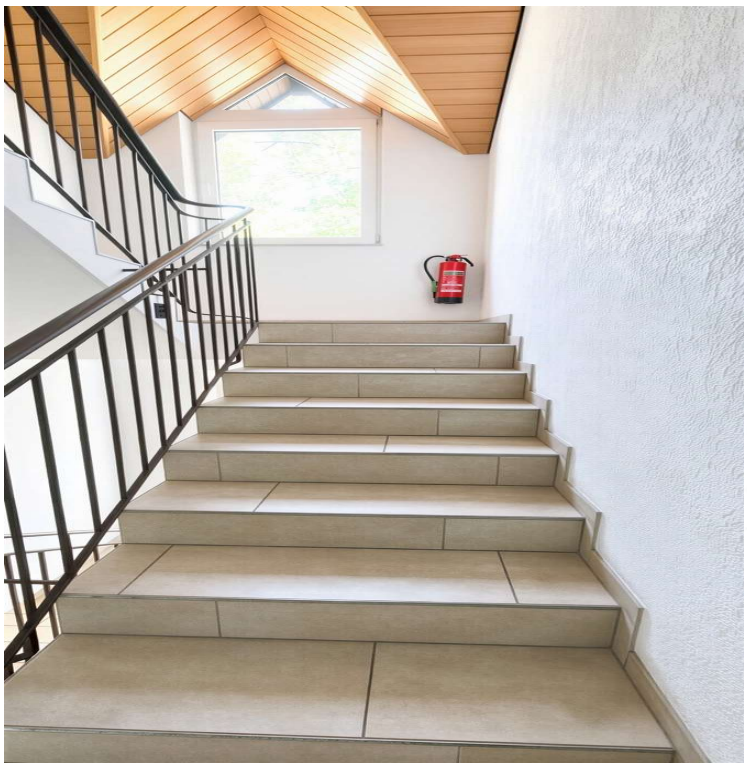
## *Ausstattung*

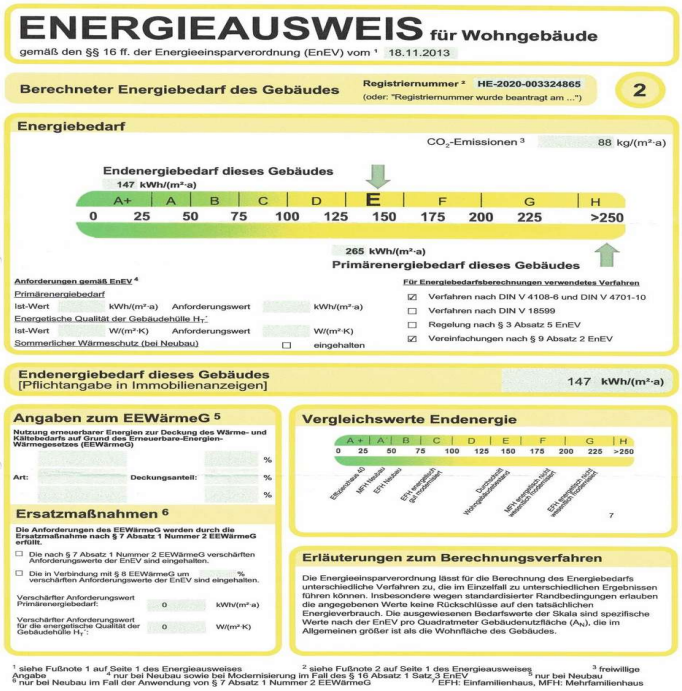
***# Massivbauweise***
***# Einbauküche***
***# Loggia***
***# Tageslichtbad***
***# hochwertiger Vinylboden in Wohn-und Schlafzimmer***
***# Kellerraum***
***# Außenstellplatz***

## *Sonstiges*

***Wohnung ist sei 6 Jahren vermietet.***







# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes** — Registriernummer [2] HE-2020-003324865 (oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...") — 2

**Energiebedarf**

$CO_2$-Emissionen [3] 88 kg/(m²·a)

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/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle $H_T'$
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: %

**Ersatzmaßnahmen [6]**

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme 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 um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: 0 kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle $H_T'$: 0 W/(m²·K)

**Vergleichswerte Endenergie**

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

Effizienzhaus 40 | MFH Neubau | EFH Neubau | EFH energetisch gut modernisiert | Durchschnitt Wohngebäudebestand | MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert | EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

7

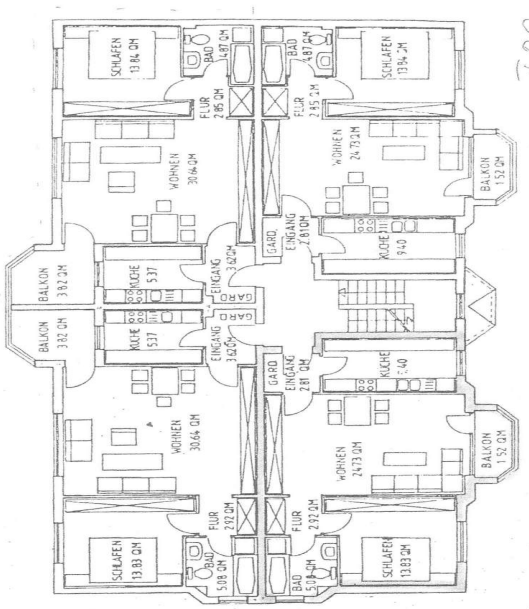
**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

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 [7] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

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

Online ansehen




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

Online ansehen