

DIETZ: Einfamilienhaustraum auf dem Herrnberg nur 50m vom Naturschutzgebiet, Wiesen und Weinbergen!

64823 Groß-Umstadt, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 7961



Wohnfläche ca.: **183 m²** - Zimmer: **6** - Kaufpreis: **680.000 EUR**



Bettina Dietz
Immobilien GbR

DIETZ: Einfamilienhausraum auf dem Herrnberg nur 50m vom Naturschutzgebiet, Wiesen und Weinbergen!

Objekt ID	7961
Objektypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	64823 Groß-Umstadt
Wohnfläche ca.	183 m ²
Nutzfläche ca.	103 m ²
Grundstück ca.	593 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Terrassen	2
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1976
Zustand	gepflegt
Garagen	2 Stellplätze
Verfügbar ab	Sofort
Ausstattung / Merkmale	Garage, Keller, Terrasse
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57 % vom Kaufpreis inkl. MwSt.
Kaufpreis	680.000 EUR



Unser Expertenwissen als Immobilien
Ratgeber zum SOFORT-Download unter:
www.immowissen-dietz.de



Bettina Dietz
Immobilien GbR

Objektbeschreibung

Dieser Einfamilienhaustraum befindet sich in einer der besten Wohnlagen Groß-Umstadts - Auf dem Herrnberg nur 50m zum Naturschutzgebiet, Wiesen und Weinbergen!

Durch die hochwertige und breite Hauseingangstür aus Eiche gelangen Sie in den großzügigen Flur, der Sie den gehobenen Standard erkennen lässt.

Der geräumige Wohn-/Essbereich mit Balkonzugang (Westen) bietet eine Kaminecke mit Kachelofen und Terrassenzugang (Süden). In der abgeschlossenen Küche finden Sie Platz für einen Frühstücksbereich. Das angrenzende Tageslichtbadezimmer mit barrierefreier Dusche wurde 2014 erneuert.

Im Dachgeschoss erreichen Sie über den Flur ebenfalls alle Räumlichkeiten. Das große Schlafzimmer 2 mit Einbauschränk bietet den Zugang zur Dachloggia mit Blick nach Süden auf den Otzberg. Im Schlafzimmer 3 befindet sich ebenfalls ein Einbauschränk. Das gepflegte und bereits modernisierte Tageslichtbadezimmer ist mit einer Eckbadewanne ausgestattet.

Im massiven Kellergeschoss ist ein beheizter Hobbyraum vorhanden - dieser wurde zuletzt als Büro verwendet. Über die Doppelgarage gelangen Sie direkt in den Kellerbereich. Der Bereich vor der Doppelgarage ist als Carport nutzbar. Abstellfläche finden Sie in der beheizten Waschküche oder in einem weiteren Lagerraum. Die Öl-Zentralheizung (Niedertemperaturkesselheizung) wurde 2005 erneuert, der Warmwasserspeicher ist für Solarthermie geeignet.

Im liebevoll angelegten Garten befindet sich der große Feigenbaum. Das Grundstück verfügt über rundum eine stilvolle Bepflanzung mit unterschiedlichen Blütezeiten.

A U F T E I L U N G - Erdgeschoss

- * Wohnen - Essen - Kaminecke
- * Schlafzimmer 1 von 3-4
- * Tageslichtbad m. Fußbodenh. + barrierefr. Dusche
- * Großer Balkon (Westen) mit Weinreben bewachsene Pergola
- * Große Terrasse (SÜDEN)
- * Eingangsdiele / Flur mit Warmluftgitter (Kachelofen)

A U F T E I L U N G - Dachgeschoss

- * Schlafzimmer 2 mit Dachloggia
- * Schlafzimmer 3 mit Einbauschränk
- * Tageslichtbadezimmer mit Wanne
- * Zugang wärmegeprägter Dachboden
- * Großer Flur



Unser Expertenwissen als Immobilien
Ratgeber zum SOFORT-Download unter:
www.immowissen-dietz.de



Bettina Dietz
Immobilien GbR

- * Integrierte Doppelgarage / Kellerzugang
- * Beheizter Hobbyraum / Büro
- * Öl-Zentralheizung / Tankraum
- * Beheizte Waschküche
- * Lagerraum
- * Flur

Sie sind interessiert? Dann vereinbaren Sie gerne Ihren persönlichen Besichtigungstermin mit uns!

Ausstattung

Viessmann Öl-Zentralheizung 2005
Warmwasserspeicher für Solarthermie geeignet
Modernisiertes Bad im EG 2014
Modernisiertes Bad im DG 1999
Teilweise Kunststofffenster von 2009
Rest: Bereits Holz-/Aluminiumfenster mit Isolierverglasung
Innentüren 2010
Kachelofen
Hochwertige Fliesen, Parkett- und Echtholzböden
Hinweis: Fertighaus der Marke: Okal
Massiver Keller
Integrierte Doppelgarage
Bereich vor Doppelgarage als Carport nutzbar

Sonstiges

Viele weitere Angebote, die teilweise nicht in diesem Portal geschaltet sind, finden SIE unter:

WWW.IMMOPROFI-DIETZ.DE
WWW.UMSTADT-IMMOBILIEN.DE

Sie möchten eine Immobilie verkaufen oder kaufen, vermieten oder mieten ?

Nützliche LINKS:

www.mietspiegel24.de
www.sie-möchten-verkaufen.de
www.sie-möchten-vermieten.de
www.aktuelle-maklerinfos.de
www.mv-referenzen.de



Unser Expertenwissen als Immobilien
Ratgeber zum SOFORT-Download unter:
www.immowissen-dietz.de



Bettina Dietz
Immobilien GbR

Wir verfügen über eine mehr als 30 jährige Erfahrung in der Immobilienbranche, wir sind ein von der Dualen Hochschule Mannheim zertifizierter Ausbildungsbetrieb für den Studiengang: Betriebswirtschaft in der Immobilienwirtschaft.

Unser 15 köpfiges TEAM freut sich auf Ihren Anruf.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	17.07.2023
Gültig bis	16.07.2033
Baujahr	1976
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	212,60 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	G



Unser Expertenwissen als Immobilien
Ratgeber zum SOFORT-Download unter:
www.immowissen-dietz.de



Bettina Dietz
Immobilien GbR

Lage

Ruhige Randlage auf dem Herrnberg in Groß-Umstadt.

Groß-Umstadt, die Odenwälder Weininsel, mit ihrer historischen Altstadt, den Schlössern und den Adelshöfen. Eine sehr gute Infrastruktur ist hier vorhanden. Es gibt sowohl Kindergärten, als auch Grund- u. weiterführende Schulen. Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten (Märkte), Cafes sind in vielfältiger Form gegeben. Auch gibt es zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten (Freibad) usw.

Infrastruktur: Ein Bahnhof mit sehr guten Anschlussmöglichkeiten nach Frankfurt, Darmstadt, Offenbach, Hanau und Aschaffenburg ist vorhanden. Auch der Busverkehr ist sehr ausgebaut und man erreicht die kleinen Orte um Groß-Umstadt und Darmstadt schnell und unkompliziert. In Groß-Umstadt gibt es insgesamt 7 Schulen, von der Grundschule bis zum Oberstufengymnasium. Mehrere Kindergärten und Kindertagesstätten sind ebenfalls zu finden.

Viele weitere Informationen finden sie auf der Internetseite:
www.gross-umstadt.de

Freizeitangebote: Es gibt mehrere Bolzplätze, die zum Kicken einladen. Wanderwege und die Weinberge laden Sie zum Spaziergang oder einen schönen Radtour ein. Ca. 170 Vereine bieten viel Abwechslung. Das Freibad, Kegelbahnen, Reiterhöfe und Tennisplätze sind ebenfalls ein schöner Zeitvertreib. Auch die Kultur kommt hier nicht zu kurz: Lesungen, Museen, Theater, Musikveranstaltungen, Feste und Märkte um nur einige zu nennen bieten Ihnen viel Freizeitvergnügen.

Fahrzeiten mit dem PKW

Fahrzeit nach Frankfurt Flughafen (PKW): ca. 30 Min.

Fahrzeit nach Offenbach (PKW): ca. 25 Min.

Fahrzeit nach Hanau (PKW): ca. 25 Min.

Fahrzeit nach Darmstadt (PKW): ca. 20 Min.

Fahrzeit nach Aschaffenburg (PKW): ca. 20 Min.

Fahrzeit nach Dieburg (PKW): ca. 10 Min.



Unser Expertenwissen als Immobilien
Ratgeber zum SOFORT-Download unter:
www.immowissen-dietz.de



Bettina Dietz
Immobilien GbR



Map data ©2022 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google



Unser Expertenwissen als Immobilien
Ratgeber zum SOFORT-Download unter:
www.immowissen-dietz.de



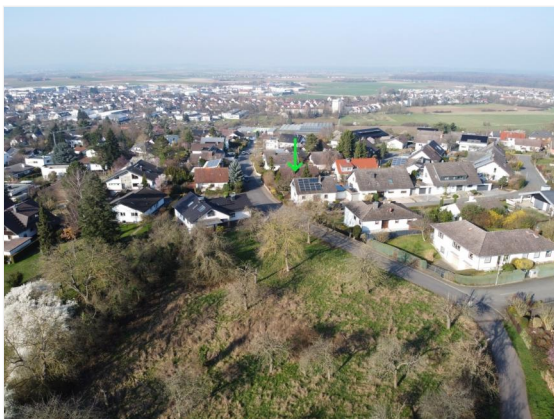
**Bettina Dietz
Immobilien GbR**



Außenansicht



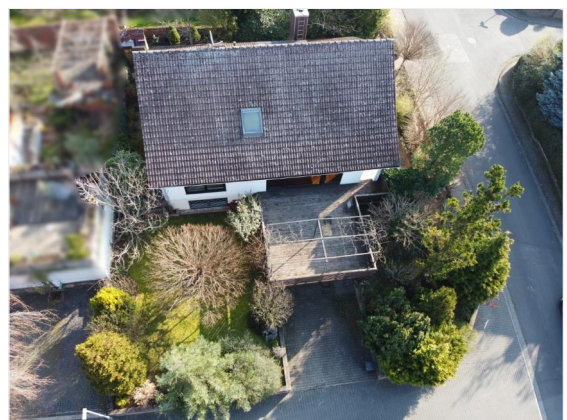
direkt am Naturschutzgebiet Herrnberg



50m Feldrand



Luftbild



Unser Expertenwissen als Immobilien
Ratgeber zum SOFORT-Download unter:
www.immowissen-dietz.de



Bettina Dietz
Immobilien GbR



Außenansicht Sommer



Luftbild



Außenansicht



Außenansicht



Unser Expertenwissen als Immobilien
Ratgeber zum SOFORT-Download unter:
www.immowissen-dietz.de



Bettina Dietz
Immobilien GbR



Balkon



Balkon



integrierte Doppelgarage



Garten



Unser Expertenwissen als Immobilien
Ratgeber zum SOFORT-Download unter:
www.immowissen-dietz.de



Bettina Dietz
Immobilien GbR



Terrasse im Sommer



Terrasse



Terrasse



Hauseingang



Unser Expertenwissen als Immobilien
Ratgeber zum SOFORT-Download unter:
www.immowissen-dietz.de



Bettina Dietz
Immobilien GbR



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Unser Expertenwissen als Immobilien
Ratgeber zum SOFORT-Download unter:
www.immowissen-dietz.de



**Bettina Dietz
Immobilien GbR**



Schlafzimmer 1 von 4



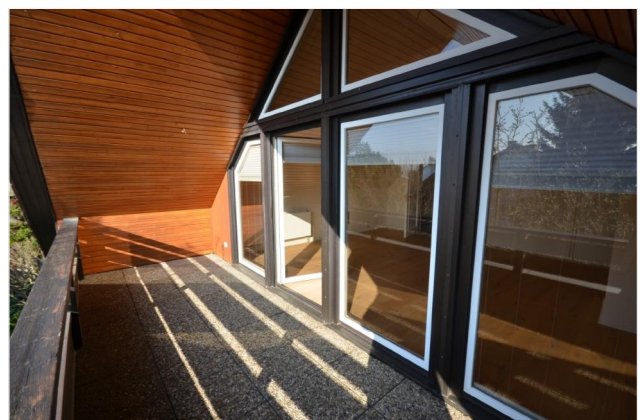
Küche



Tageslichtbad 1 von 2



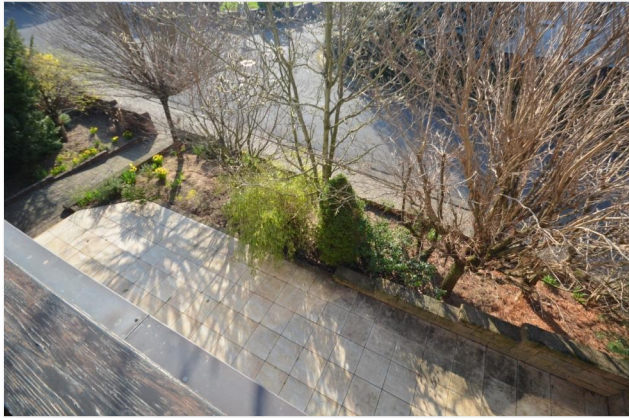
Tageslichtbad 1 von 2



Unser Expertenwissen als Immobilien
Ratgeber zum SOFORT-Download unter:
www.immowissen-dietz.de



Bettina Dietz
Immobilien GbR



Dachloggia Blick Terrasse



Schlafzimmer 3 von 4



Schlafzimmer 3 von 4



Flur DG



Unser Expertenwissen als Immobilien
Ratgeber zum SOFORT-Download unter:
www.immowissen-dietz.de



Bettina Dietz
Immobilien GbR



Beheizte Waschküche



Lagerraum



Öl-Zentralheizung



Warmwasserspeicher für Solarthermie

vorgesehe



Unser Expertenwissen als Immobilien
Ratgeber zum SOFORT-Download unter:
www.immowissen-dietz.de



**Bettina Dietz
Immobilien GbR**



Doppelgarage



Freuen uns über Kontaktaufnahme



Unser Expertenwissen als Immobilien
Ratgeber zum SOFORT-Download unter:
www.immowissen-dietz.de



Bettina Dietz
Immobilien GbR

Grundriss

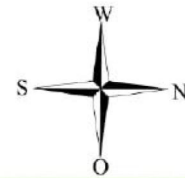
Grundriss Erdgeschoss



Unser Expertenwissen als Immobilien
Ratgeber zum SOFORT-Download unter:
www.immowissen-dietz.de



Bettina Dietz
Immobilien GbR



Unser Expertenwissen als Immobilien
Ratgeber zum SOFORT-Download unter:
www.immowissen-dietz.de



Bettina Dietz
Immobilien GbR

Grundriss

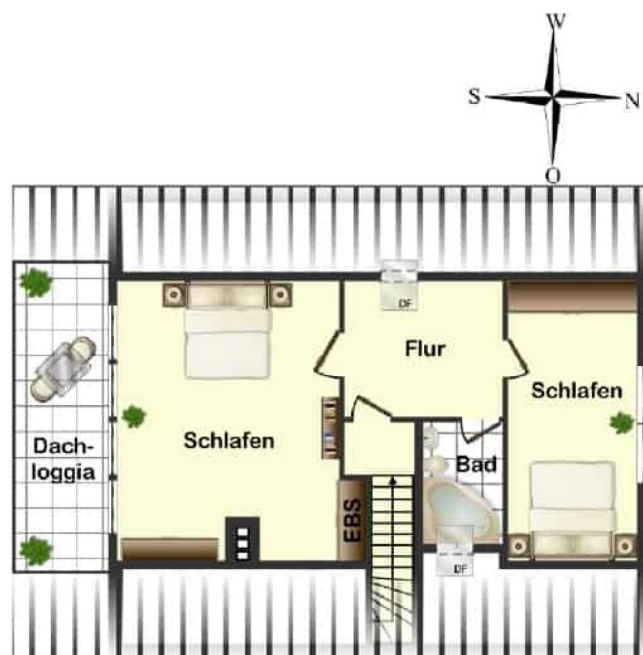
Grundriss Dachgeschoss



Unser Expertenwissen als Immobilien
Ratgeber zum SOFORT-Download unter:
www.immowissen-dietz.de



Bettina Dietz
Immobilien GbR



Unser Expertenwissen als Immobilien
Ratgeber zum SOFORT-Download unter:
www.immowissen-dietz.de



Bettina Dietz
Immobilien GbR

Grundriss

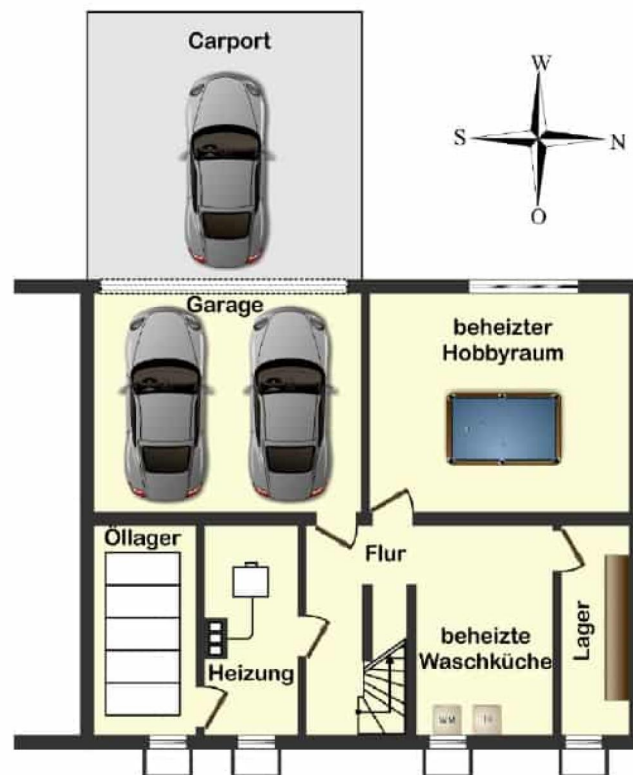
Grundriss Kellergeschoss



Unser Expertenwissen als Immobilien
Ratgeber zum SOFORT-Download unter:
www.immowissen-dietz.de



Bettina Dietz
Immobilien GbR



Unser Expertenwissen als Immobilien
Ratgeber zum SOFORT-Download unter:
www.immowissen-dietz.de