



## Abteilung Immobilien

### Exposé

**Objekt: Zweifamilienhaus mit Doppelgarage – Flüburg 14 – 34474 Diemelstadt**

---

#### **Lage:**

##### **Ort (großräumige Lage):**

Aufgrund der „Grenzlage“ zwischen Nordrhein- Westfalen und Hessen, verfügt die Stadt Diemelstadt über ein großes Einzugsgebiet. Die zentrale Lage mitten in Deutschland, zwischen Kassel und Paderborn, sowie die unmittelbare Anbindung an die Bundesautobahn (BAB) A 44 sichert eine schnelle Erreichbarkeit sowohl der Rhein/ Main- Region wie auch des Ruhrgebietes und der Norddeutschen Groß- und Küstenstädte. Einen sehr wichtigen Standortvorteil bieten die sich in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen Regionalflughäfen Paderborn- Lippstadt sowie Kassel- Calden mit jeweils auch internationaler Verkehrsanbindung. Die Stadt Diemelstadt verfügt über eine gute Infrastruktur mit Kindergarten, Schule, Arzt, Zahnarzt Einzelhandels- und Handwerksbetrieben.

##### **Umgebung (kleinräumige Lage):**

In näherer Umgebung finden sich mehrere Ein- und Zweifamilienhäuser in überwiegend geschlossener Bauweise. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe. Schule, Arzt und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) sind in fußläufiger Entfernung

**Beschreibung:** Es handelt sich bei der in Rede stehenden Immobilie um ein Zweifamilienhaus mit Doppelgarage in ruhiger Lage von Diemelstadt - Rhoden.

**Grundstück:** Gemarkung Rhoden – Flur 48 – Flurstück 66  
Grundstücksgröße 907 m<sup>2</sup>

**Flächen:** Keller ca. 71,42 m<sup>2</sup> Nutzfläche  
Erdgeschoss ca. 74,26 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Obergeschoss ca. 74,26 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Dachgeschoss ca. 18,17 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Doppelgarage ca. 51,95 m<sup>2</sup> Nutzfläche

**Heizungsanlage:** Ölzentralheizung, zentrale Warmwasserversorgung

**Fensteranlage:** Holzfenster mit Isolierverglasung

**Türen:** Holztüren

**Wände und Decken:** Verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, teilweise mit Holzverschalung.  
Sanitäre Räume teilgefließt, Küche mit Fliesenspiegel.

**Sanitärinstallation:** Standardausführung

**Besonderheiten:** Im Dachgeschoss kann zusätzlich noch eine kleine Fläche zu einem Bad ausgebaut werden.

**Nutzung:** Eine Wohnung ist derzeit vermietet

**Baujahr:** Baujahr 1973

**Grundstücksgröße:** ca. 907 m<sup>2</sup>

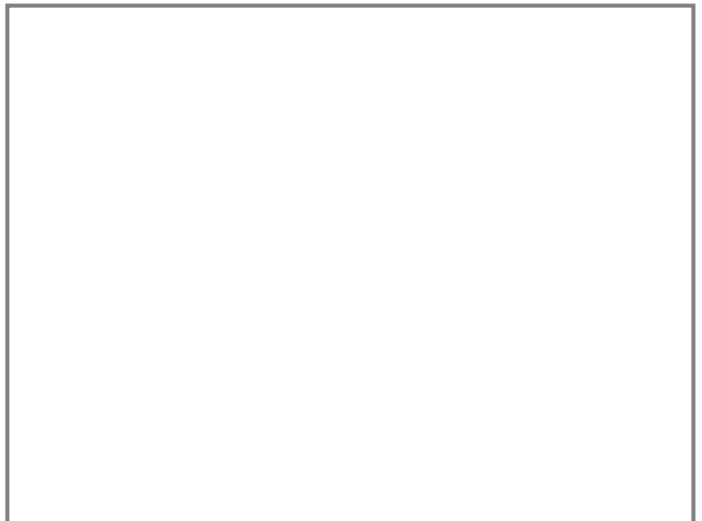
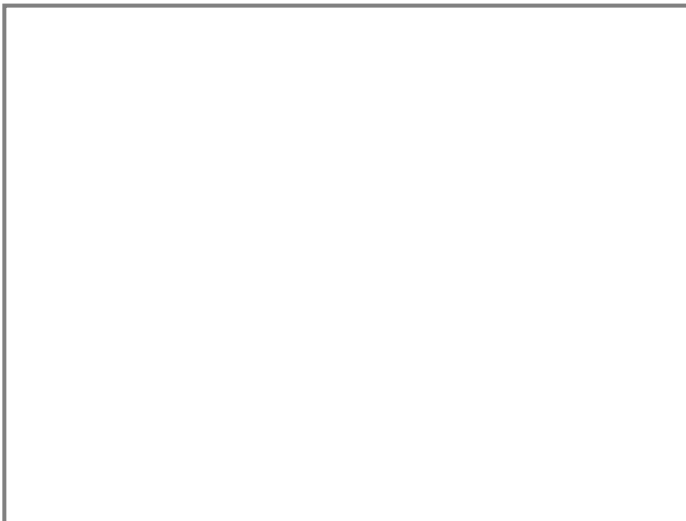
**Kaufpreis:** **139.900,- EURO**

## Abteilung Immobilien

### Exposé

**Objekt:** Zweifamilienhaus mit Doppelgarage – Flüburg 14 – 34474 Diemelstadt

---



## **Abteilung Immobilien**

### **Exposé**

**Objekt: Zweifamilienhaus mit Doppelgarage – Flüburg 14 – 34474 Diemelstadt**

---

