Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

# Spacious family home with conservatory built to a high energy efficiency standard

*Property ID: 25004053*



PURCHASE PRICE: 849.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 149 $m^2$ • ROOMS: 5 • LAND AREA: 634 $m^2$

Property ID: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg


- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 25004053 |
| Living Space | ca. 149 m² |
| Roof Type | Gabled roof |
| Rooms | 5 |
| Bedrooms | 3 |
| Bathrooms | 1 |
| Year of construction | 2005 |
| Type of parking | 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 849.000 EUR |
| House | Single-family house / Detached house |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained |
| Construction method | Prefabricated components |
| Equipment | Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |

Property ID: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Underfloor heating |
| Energy Source | Gas |
| Energy certificate valid until | 22.08.2034 |
| Power Source | Gas |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption | 55.94 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | B |
| Year of construction according to energy certificate | 2005 |

Property ID: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

# The property





Property ID: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

# The property





Property ID: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

# The property





Property ID: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

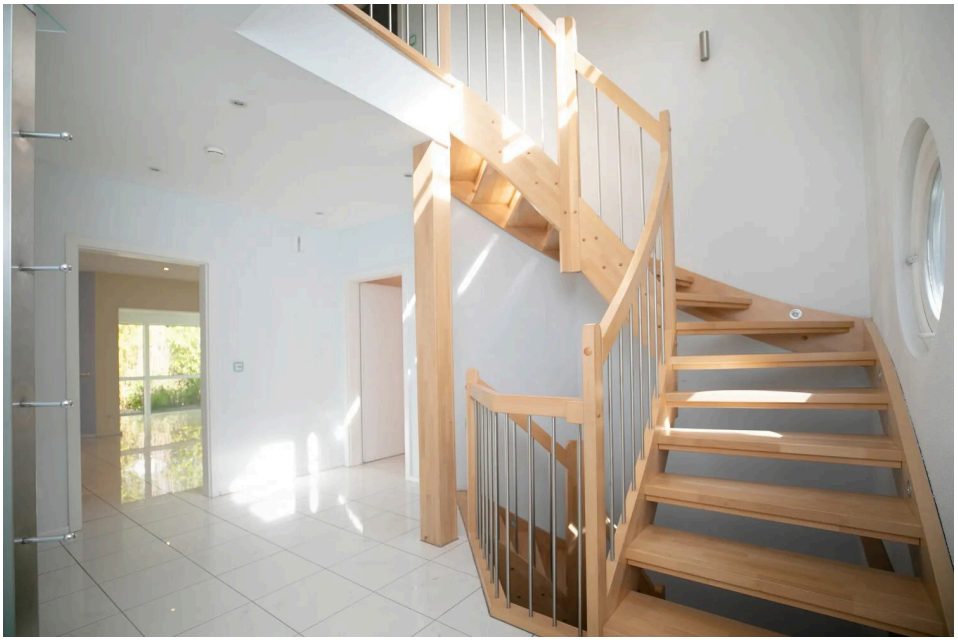
# The property





Property ID: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

# The property





Property ID: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

# The property





Property ID: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

# The property





Property ID: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

# The property

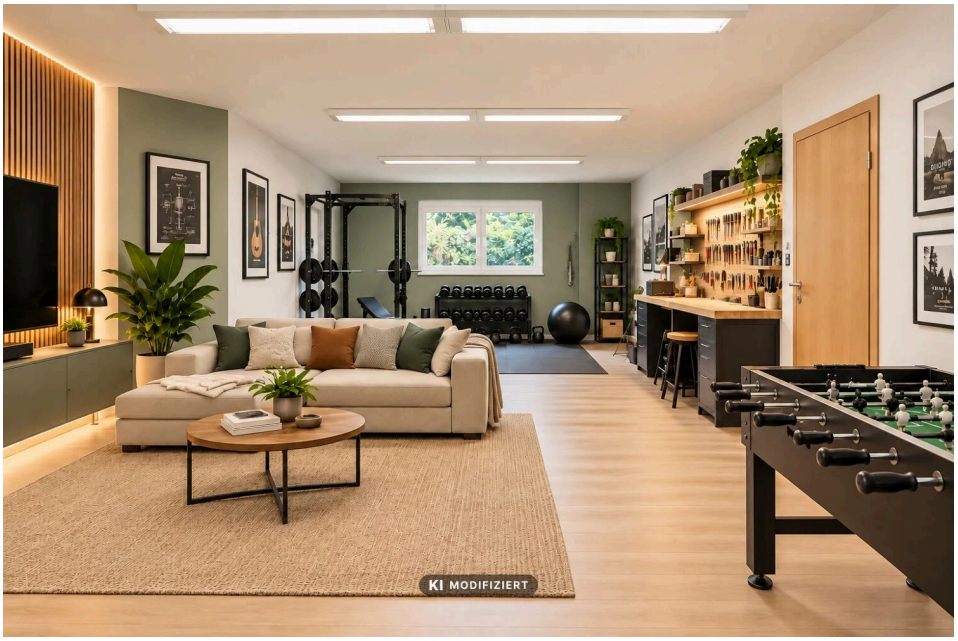




Property ID: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

# The property





Property ID: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

# The property





Property ID: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

# The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 06103 - 48 62 90

www.von-poll.com

Property ID: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

# A first impression

Welcome to a property that meets a variety of needs: This well-maintained detached house is located in a quiet residential area and boasts a generous living space of approximately 185 m². With a total of five rooms, including two bedrooms (a third can easily be partitioned off), it offers ample space for families, couples, or those requiring more room. The house is in excellent condition, allowing you to move in immediately without the need for extensive renovations. The well-designed layout ensures a comfortable living environment and flexible usage options. On the ground floor, with underfloor heating, you first enter the spacious hallway, which provides access to the open-plan living and dining area and the heated conservatory. Large windows allow plenty of natural light to flood in, creating a welcoming atmosphere. During the cold winter months, a wood-burning stove provides cozy warmth. The living area is designed to easily accommodate different living concepts. Adjacent to the living area is the kitchen, which offers plenty of workspace. A practical and space-saving sliding door leads into the living/dining area. Another room on the ground floor is ideal as a study or guest room. A guest WC is also available. A terrace with access to the garden extends the living space outdoors in the summer and invites you to relax and unwind. The secluded garden is low-maintenance and features an irrigation system and a garden shed with ample storage space. The upper floor currently houses two spacious bedrooms, one of which, with access to the balcony, can easily be divided into two separate bedrooms. The generously sized master bedroom includes a walk-in wardrobe. The bathroom with natural light is equipped with a bathtub, separate shower, double vanity, and WC. The rooms on the upper floor have remote-controlled radiators, with the exception of the bathroom, which is heated by underfloor heating and an additional towel warmer. In the basement, with a ceiling height of approximately 2.51 meters and underfloor heating, you will find a room of approximately 35 square meters with recessed windows, which can be used in a variety of ways, such as a home office, exercise/yoga room, or hobby room. Two additional basement rooms and a utility/boiler room offer ample extra storage space. Cotton plaster on the interior walls ensures a pleasant indoor climate and provides additional thermal and acoustic insulation. The property is also equipped with a high-quality GIRA BUS system. Every light source, every socket, and all roller shutters can be individually controlled. Complete exterior insulation, internally insulated, burglar-resistant roller shutters, and high-quality insulating glass ensure the house's excellent energy efficiency. An extra-large, high-ceilinged garage is available for vehicles, suitable even for a small motorhome or large SUV. Two additional parking spaces are also provided. The surrounding area offers excellent infrastructure: shopping facilities, doctors, kindergartens, schools, and the S-Bahn (suburban train) to Frankfurt are all within easy walking distance. Thanks to its convenient location, you can quickly reach the surrounding districts or the city center. At the same time, you benefit from a quiet residential setting away from the hustle and bustle. We encourage you to arrange a

viewing appointment to experience the qualities of this property firsthand. We look forward to your inquiry.

Property ID: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

# Details of amenities

- Energieeffizienzsklasse B
- Fußbodenheizung im EG, Badezimmer OG und KG
- Funkgesteuerte Heizkörper im OG
- BUS-System von GIRA
- Innengedämmte und einbruchhemende Rollläden aus Aluminium
- Dacheindeckung aus glasierten und selbstreinigenden Tonziegeln von dem Hersteller Nelskamp
- Alle Geländer an Balkon und Außenanlagen aus Edelstahl, sowie das Tor zum Grundstück
- Pflastersteine und Einfriedung von der Firma RINN aus Heuchelheim
- Einbauküche
- Beheizter Wintergarten (Fußbodenheizung)
- Kaminofen, zugelassen nach aktueller BImSchV
- Begehbarer Kleiderschrank mit Schiebetür und Regalsystem im OG
- Keller mit weißer Wanne, Raumhöhe 2,51m
- 35qm wohnlich nutzbare Fläche im Keller
- Wärme und schallisolierender Baumwollputz im KG
- Videoüberwachung für Haus und Grundstück
- Gegensprechanlage
- Satelliten TV-Anlage
- Übergroße Einzelgarage mit Sektionaltor, funkgesteuert
- Zwei Stellplätze
- Gartenhütte
- Oberflächenversiegelung mit Zisterne (keine Abgaben für Regenwasser)
- Gartenbewässerungssystem und Mähroboter

Property ID: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

# All about the location

Die pulsierende Stadt Dietzenbach hat 34.000 Einwohner. Die positive wirtschaftliche Entwicklung liegt seit Jahren weit über dem bundesdeutschen Durchschnitt. Hervorzuheben ist die hohe Anzahl von Hightech Unternehmen, die sich in Dietzenbach angesiedelt haben. Ausgezeichnet ist die städtische Infrastruktur. Dies gilt für Kindergärten, Schulen, für die ärztliche Versorgung und für den Einzelhandel gleichermaßen. Erwähnenswert sind die Montessori- und Waldorfschulen mit ihren Kindergärten. Reizvoll ist der Kontrast zwischen historischen Häusern in der Altstadt und neuen, modernen Gebäuden; vielfältig das kulturelle und sportliche Angebot.

Die Verkehrslage zwischen den Städten Frankfurt, Offenbach und Darmstadt ist sehr günstig. Sie erreichen die Autobahnen A661, A5 und A3 in nur wenigen Fahrminuten. Der Rhein-Main Flughafen und die Innenstadt von Frankfurt sind ca. 15 km mit dem Auto entfernt. Die umliegenden Städte Offenbach, Heusenstamm, Neu Isenburg und Dreieich erreichen Sie problemlos mit den öffentlichen Verkehrsmitteln wie der S-Bahn und den Bussen der Linie 95 und 99. Die S-Bahn nach Frankfurt erreichen in fünf Gehminuten.

Property ID: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

# Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.8.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 55.94 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

Fahrgasse 41, 63303 Dreieich
Tel.: +49 6103 - 48 629 0
E-Mail: dreieich@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com