Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

Maison familiale spacieuse avec véranda construite selon des normes d'efficacité énergétique élevées

CODE DU BIEN: 25004053



PRIX D'ACHAT: 849.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 149 m^2 • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 634 m^2

CODE DU BIEN: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25004053
Surface habitable	ca. 149 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2005
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	849.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	Composants préfabriqués
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	22.08.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	55.94 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2005

CODE DU BIEN: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

La propriété





CODE DU BIEN: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

La propriété





CODE DU BIEN: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

La propriété





CODE DU BIEN: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

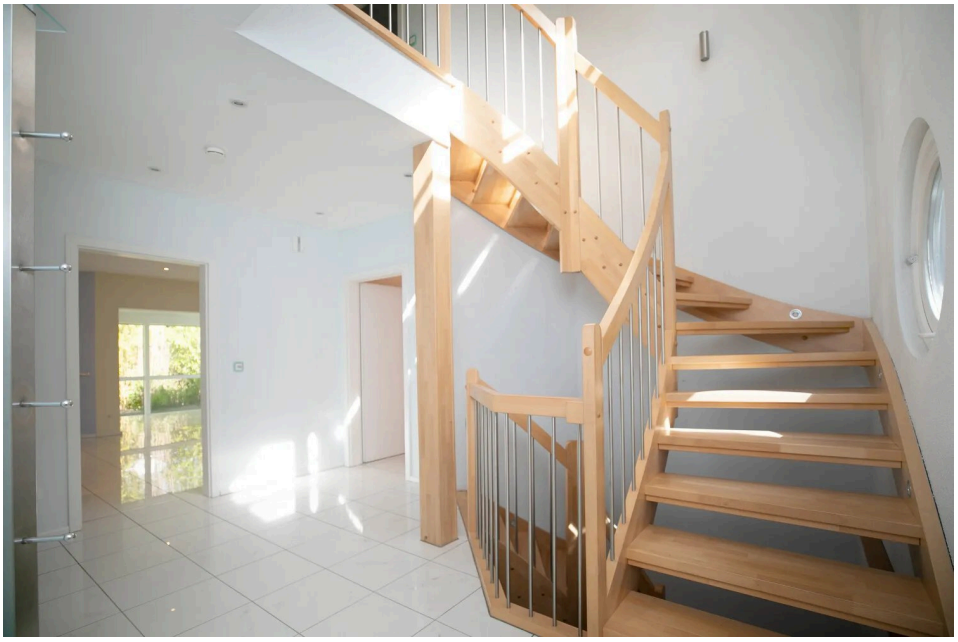
La propriété





CODE DU BIEN: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

La propriété





CODE DU BIEN: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

La propriété





CODE DU BIEN: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

La propriété





CODE DU BIEN: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

La propriété





CODE DU BIEN: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

La propriété





CODE DU BIEN: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

La propriété





CODE DU BIEN: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

Une première impression

Bienvenue dans cette maison individuelle bien entretenue, située dans un quartier résidentiel calme, offrant une surface habitable généreuse d'environ 185 m². Avec cinq pièces au total, dont deux chambres (une troisième pouvant être facilement séparée), elle offre un espace confortable pour les familles, les couples ou toute personne ayant besoin de plus d'espace. La maison est en excellent état et vous permet d'emménager immédiatement sans travaux importants. Son agencement bien pensé garantit un cadre de vie confortable et une grande flexibilité d'utilisation. Au rez-de-chaussée, équipé d'un chauffage au sol, vous accédez à un hall d'entrée spacieux qui dessert un espace de vie ouvert comprenant salon et salle à manger, ainsi qu'une véranda chauffée. De grandes fenêtres laissent entrer une abondante lumière naturelle, créant une atmosphère chaleureuse. Durant les mois d'hiver, un poêle à bois assure une chaleur agréable. L'espace de vie est conçu pour s'adapter facilement à différents modes de vie. Attenante au salon se trouve la cuisine, offrant un plan de travail généreux. Une porte coulissante pratique et peu encombrante mène à l'espace de vie. Une autre pièce au rez-de-chaussée peut servir de bureau ou de chambre d'amis. Un WC invités est également disponible. Une terrasse donnant sur le jardin prolonge l'espace de vie vers l'extérieur en été et invite à la détente. Le jardin, à l'abri des regards, est facile d'entretien et dispose d'un système d'arrosage automatique et d'un abri de jardin offrant un grand espace de rangement. À l'étage, deux chambres spacieuses sont actuellement disponibles. L'une d'elles, avec accès au balcon, peut facilement être divisée en deux chambres séparées. La chambre principale, de belles dimensions, comprend un dressing. La salle de bains, baignée de lumière naturelle, est équipée d'une baignoire, d'une douche séparée, d'une double vasque et de WC. Les pièces de l'étage sont équipées de radiateurs à commande à distance, à l'exception de la salle de bains, chauffée par un chauffage au sol et un sèche-serviettes. Au sous-sol, avec une hauteur sous plafond d'environ 2,51 mètres et un chauffage au sol, se trouve une pièce d'environ 35 mètres carrés avec fenêtres encastrées, pouvant être aménagée de différentes manières : bureau, salle de sport/yoga ou atelier. Deux autres pièces au sous-sol et une buanderie/chaufferie offrent un espace de rangement supplémentaire conséquent. L'enduit de coton sur les murs intérieurs assure un climat intérieur agréable et offre une isolation thermique et acoustique supplémentaire. La propriété est également équipée d'un système domotique GIRA BUS de haute qualité. Chaque point lumineux, chaque prise et chaque volet roulant est contrôlable individuellement. Une isolation extérieure complète, des volets roulants anti-effraction à isolation intérieure et un vitrage isolant de haute qualité garantissent l'excellente performance énergétique de la maison. Un garage extra-large et haut de plafond est disponible pour les véhicules, pouvant accueillir un petit camping-car ou un grand SUV. Deux places de parking supplémentaires sont également prévues. Le quartier bénéficie d'excellentes infrastructures : commerces, médecins, crèches, écoles et la gare de S-Bahn (train de banlieue) pour Francfort sont tous accessibles à pied. Grâce

à son emplacement idéal, vous rejoindrez rapidement les quartiers environnants ou le centre-ville. Vous profiterez également d'un cadre résidentiel calme, à l'écart de l'agitation urbaine. Nous vous invitons à prendre rendez-vous pour une visite afin de découvrir par vous-même les atouts de cette propriété. Nous restons à votre disposition pour toute demande d'information.

CODE DU BIEN: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com