Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

Tágas családi ház télikerttel, magas energiahatékonysági szabványok szerint építve

VP azonosító: 25004053



VÉTELÁR: 849.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 149 m^2 • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 634 m^2

VP azonosító: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

Áttekintés

VP azonosító	25004053
Hasznos lakótér	ca. 149 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálószobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	2005
Parkolási lehetoségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	849.000 EUR
Ház	Családi ház
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Elore gyártott alkatrészek
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	22.08.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	55.94 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2005

VP azonosító: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

Az ingatlan





VP azonosító: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

Az ingatlan





VP azonosító: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

Az ingatlan





VP azonosító: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

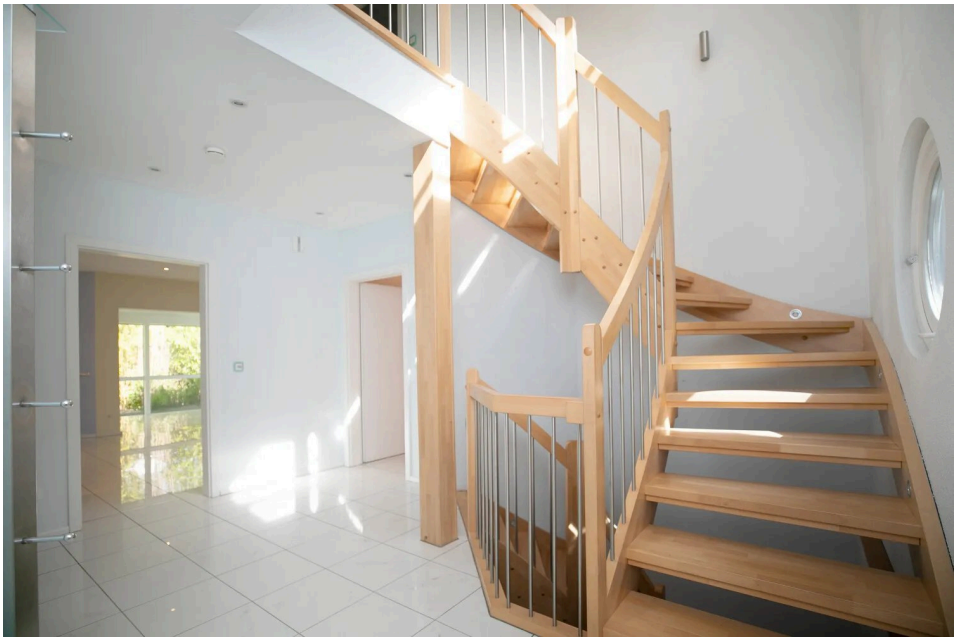
Az ingatlan





VP azonosító: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

Az ingatlan





VP azonosító: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

Az ingatlan





VP azonosító: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

Az ingatlan





VP azonosító: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

Az ingatlan





VP azonosító: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

Az ingatlan





VP azonosító: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

Az ingatlan





VP azonosító: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

Az ingatlan





VP azonosító: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

Az elso benyomás

Üdvözöljük egy olyan ingatlanban, amely sokféle igényt kielégít: Ez a jól karbantartott családi ház egy csendes lakóövezetben található, és körülbelül 185 m²-es tágas lakótérrel büszkélkedhet. Összesen öt szobájával, köztük két hálószobával (egy harmadik könnyen leválasztható), boséges helyet kínál családok, párok vagy a nagyobb helyre vágyók számára. A ház kiváló állapotban van, így azonnal beköltözhet anélkül, hogy nagyobb felújításra lenne szükség. A jól megtervezett elrendezés kényelmes lakókörnyezetet és rugalmas felhasználási lehetoségeket biztosít. A padlófutéses földszinten eloször a tágas eloszobába lépünk be, amely a nyitott nappali-étkezobe és a futött télikertbe vezet. A nagy ablakok rengeteg természetes fényt engednek be, barátságos légkört teremtve. A hideg téli hónapokban a fatüzelésu kályha biztosítja a kellemes meleget. A nappali úgy van kialakítva, hogy könnyen illeszkedjen a különbözo lakhatási koncepciókhoz. A nappali mellett található a konyha, amely rengeteg munkaterületet kínál. Egy praktikus és helytakarékos tolóajtó vezet a nappali/étkezobe. A földszinten egy másik szoba ideális dolgozószobaként vagy vendégszobaként. Vendég WC is rendelkezésre áll. A kertkapcsolatos terasz nyáron kiterjeszti a lakóteret a szabadba, és pihenésre és kikapcsolódásra csábít. Az eldugott kert kevés karbantartást igényel, öntözorendszerrel és egy kerti fészerrel rendelkezik, amely boséges tárolóhellyel rendelkezik. Az emeleten jelenleg két tágas hálószoba található, amelyek közül az egyik, az erkélyre nyíló kilátással, könnyen két külön hálószobává osztható. A nagyméretu hálószobában gardróbszoba található. A természetes fénnyel megvilágított fürdoszobában kád, külön zuhanyzó, dupla mosdó és WC található. Az emeleti szobákban távirányítású radiátorok vannak, kivéve a fürdoszobát, amelyet padlófutés és egy további törölközoszárító fut. Az alagsorban, amelynek belmagassága körülbelül 2,51 méter, padlófutése van, egy körülbelül 35 négyzetméteres, süllyesztett ablakokkal rendelkezo szoba található, amely többféleképpen is használható, például dolgozószobaként, edzoteremként/jógateremként vagy hobbiszobaként. Két további alagsori helyiség és egy háztartási/kazánház boséges extra tárolóhelyet kínál. A belso falakon található pamutvakolat kellemes beltéri klímát biztosít, és további ho- és hangszigetelést biztosít. Az ingatlan kiváló minoségu GIRA BUS rendszerrel is fel van szerelve. Minden fényforrás, minden konnektor és minden redony egyedileg vezérelheto. A teljes külso szigetelés, a belsoleg szigetelt, betörésgátló redonyök és a kiváló minoségu hoszigetelo üveg biztosítja a ház kiváló energiahatékonyságát. A jármuvek számára extra nagy, magas belmagasságú garázs áll rendelkezésre, amely akár egy kis lakóautó vagy nagyméretu SUV számára is alkalmas. Két további parkolóhely is rendelkezésre áll. A környék kiváló infrastruktúrával rendelkezik: bevásárlási lehetoségek, orvosok, óvodák, iskolák és a Frankfurtba tartó S-Bahn (elovárosi vasút) mind gyalogosan könnyen elérheto. Kényelmes elhelyezkedésének köszönhetoen gyorsan elérheti a környezo kerületeket vagy a városközpontot. Ugyanakkor élvezheti a csendes lakókörnyezet elonyeit, távol a nyüzsgéstol. Javasoljuk, hogy egyeztessen

idopontot a megtekintéshez, hogy elso kézbol tapasztalhassa meg az ingatlan elonyeit. Várjuk megkeresését.

VP azonosító: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com