Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

Spaziosa casa di famiglia con veranda costruita secondo elevati standard di efficienza energetica

Codice oggetto: 25004053



PREZZO D'ACQUISTO: 849.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 149 m^2 • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 634 m^2

Codice oggetto: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25004053
Superficie netta	ca. 149 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2005
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	849.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	prefabbricato
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	22.08.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	55.94 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2005

Codice oggetto: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

La proprietà





Codice oggetto: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

La proprietà





Codice oggetto: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

La proprietà





Codice oggetto: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

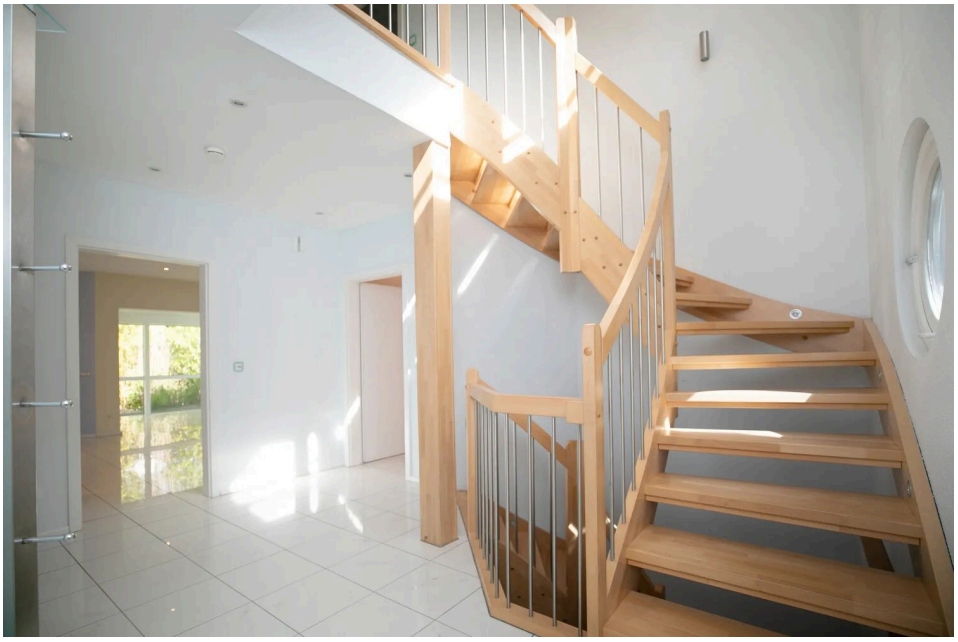
La proprietà





Codice oggetto: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

La proprietà





Codice oggetto: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

La proprietà





Codice oggetto: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

La proprietà





Codice oggetto: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

La proprietà





Codice oggetto: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

La proprietà





Codice oggetto: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

La proprietà





Codice oggetto: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

La proprietà



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

Codice oggetto: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

Una prima impressione

Benvenuti in una proprietà che soddisfa diverse esigenze: questa casa indipendente ben tenuta si trova in una tranquilla zona residenziale e vanta un'ampia superficie abitabile di circa 185 m². Con un totale di cinque stanze, di cui due camere da letto (una terza può essere facilmente divisibile), offre ampio spazio per famiglie, coppie o per chi necessita di più spazio. La casa è in ottime condizioni, consentendo di abitare immediatamente senza la necessità di ampie ristrutturazioni. La disposizione ben progettata garantisce un ambiente abitativo confortevole e opzioni di utilizzo flessibili. Al piano terra, con riscaldamento a pavimento, si accede innanzitutto all'ampio corridoio, che dà accesso alla zona giorno e pranzo open space e alla veranda riscaldata. Le ampie finestre lasciano entrare molta luce naturale, creando un'atmosfera accogliente. Durante i freddi mesi invernali, una stufa a legna fornisce un piacevole tepore. La zona giorno è progettata per adattarsi facilmente a diversi stili abitativi. Adiacente alla zona giorno si trova la cucina, che offre ampio spazio di lavoro. Una pratica e salvaspazio porta scorrevole conduce alla zona giorno/pranzo. Un'altra stanza al piano terra è ideale come studio o camera per gli ospiti. È disponibile anche un bagno per gli ospiti. Una terrazza con accesso al giardino estende lo spazio abitativo all'aperto in estate e invita a rilassarsi e distendersi. Il giardino appartato richiede poca manutenzione ed è dotato di un impianto di irrigazione e di una casetta da giardino con ampio spazio di stoccaggio. Il piano superiore ospita attualmente due ampie camere da letto, una delle quali, con accesso al balcone, può essere facilmente divisa in due camere da letto separate. La spaziosa camera da letto principale comprende una cabina armadio. Il bagno, con luce naturale, è dotato di vasca, doccia separata, doppio lavabo e WC. Le stanze al piano superiore sono dotate di radiatori telecomandati, ad eccezione del bagno, che è riscaldato da riscaldamento a pavimento e da uno scaldasalviette aggiuntivo. Nel seminterrato, con un'altezza del soffitto di circa 2,51 metri e riscaldamento a pavimento, si trova una stanza di circa 35 metri quadrati con finestre a incasso, che può essere utilizzata in diversi modi, come ufficio, palestra/sala yoga o sala hobby. Due ulteriori locali seminterrati e un locale tecnico/caldaia offrono ampio spazio di stoccaggio aggiuntivo. L'intonaco di cotone sulle pareti interne garantisce un clima interno piacevole e fornisce un ulteriore isolamento termico e acustico. L'immobile è inoltre dotato di un sistema GIRA BUS di alta qualità. Ogni fonte di luce, ogni presa e tutte le tapparelle possono essere controllate individualmente. L'isolamento esterno completo, le tapparelle antieffrazione con isolamento interno e i vetri isolanti di alta qualità garantiscono l'eccellente efficienza energetica della casa. Per i veicoli è disponibile un garage extra-large con soffitto alto, adatto anche a un piccolo camper o a un SUV di grandi dimensioni. Sono inoltre disponibili due posti auto aggiuntivi. La zona circostante offre ottime infrastrutture: negozi, medici, asili, scuole e la S-Bahn (treno suburbano) per Francoforte sono tutti facilmente raggiungibili a piedi. Grazie alla sua posizione strategica, è possibile raggiungere rapidamente i quartieri circostanti o il centro città.

Allo stesso tempo, si beneficia di un tranquillo contesto residenziale lontano dal trambusto. Vi invitiamo a fissare un appuntamento per una visita per toccare con mano le qualità di questo immobile. Aspettiamo con ansia la vostra richiesta.

Codice oggetto: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com