Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

Freistehendes Einfamilienhaus mit Energieeffizienzklasse B

Objektnummer: 25004053



KAUFPREIS: 849.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 149 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 634 m^2

Objektnummer: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

Auf einen Blick

Objektnummer	25004053
Wohnfläche	ca. 149 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2005
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	849.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Fertigteile
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	55.94 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.08.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

Die Immobilie





Objektnummer: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

Die Immobilie





Objektnummer: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

Die Immobilie





Objektnummer: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

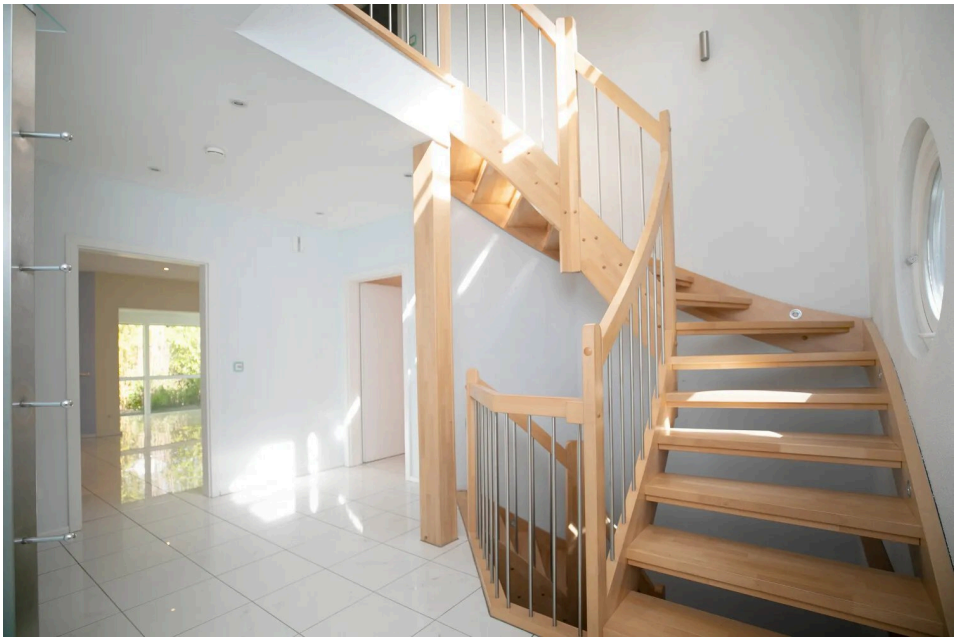
Die Immobilie





Objektnummer: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

Die Immobilie





Objektnummer: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

Die Immobilie





Objektnummer: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

Die Immobilie





Objektnummer: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

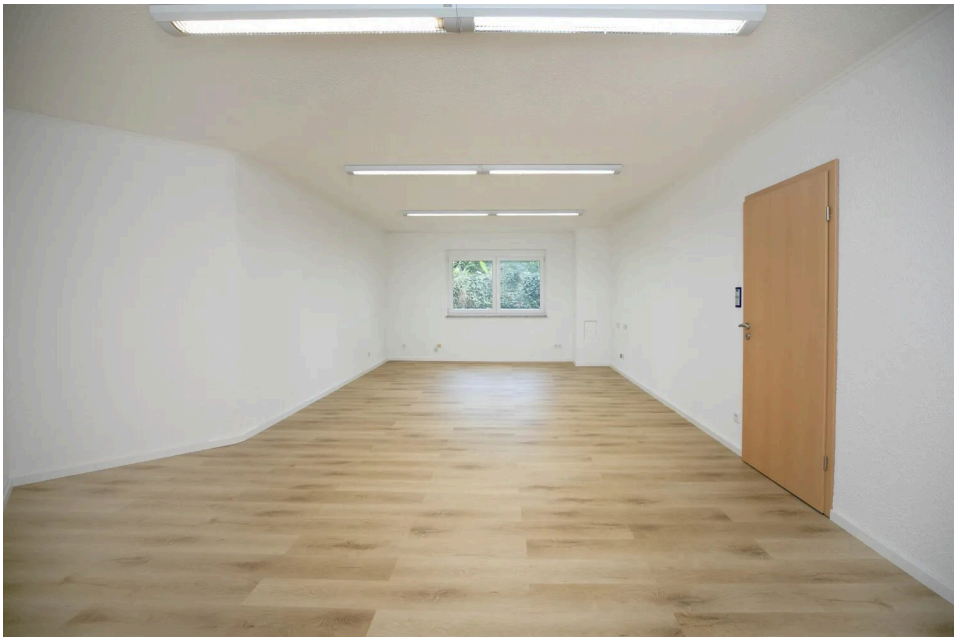
Die Immobilie





Objektnummer: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

Die Immobilie





Objektnummer: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

Die Immobilie





Objektnummer: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

Die Immobilie



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

Objektnummer: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

Ein erster Eindruck

Willkommen zu einer Immobilie, die vielfältigen Ansprüchen gerecht wird: Dieses gepflegte Einfamilienhaus liegt in einem ruhigen Wohngebiet und zeichnet sich durch eine großzügig nutzbare Wohnfläche von ca. 185 m² aus. Mit insgesamt fünf Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer (ein drittes ist leicht abtrennbar), bietet es ausreichend Raum für Familien, Paare oder Personen mit erhöhtem Platzbedarf.

Das Haus überzeugt durch einen gepflegten Zustand, sodass Sie direkt einziehen können, ohne aufwändige Renovierungsarbeiten vornehmen zu müssen. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Im Erdgeschoss mit Fußbodenheizung gelangen Sie zunächst in die großzügige Diele, die Zugang zum offen gestalteten Wohn- und Essbereich und den beheizten Wintergarten bietet. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine freundliche Atmosphäre. In den kalten Wintermonaten sorgt ein Kaminofen für behagliche Wärme. Der Wohnbereich ist so konzipiert, dass sich unterschiedliche Wohnkonzepte problemlos verwirklichen lassen. Angrenzend befindet sich die Küche, die über ausreichend Arbeitsfläche verfügt. Durch eine praktische und platzsparende Schiebetür gelangen Sie in den Wohn-/Essbereich. Ein weiterer Raum im Erdgeschoss eignet sich ideal als Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Ein Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden.

Eine Terrasse mit Zugang zum Garten erweitert den Wohnraum im Sommer nach draußen und lädt als Rückzugsort zum Verweilen ein. Der uneinsehbare Garten ist pflegeleicht angelegt und verfügt ein Bewässerungssystem und ein Gartenhaus mit viel Stauraum.

Das Obergeschoss beherbergt aktuell zwei geräumige Schlafzimmer, von denen sich das Schlafzimmer mit Zugang auf den Balkon auch mit einfachen Mitteln in zwei Schlafzimmer unterteilen lässt. Das großzügige Elternschlafzimmer verfügt über einen begehbaren Kleiderschrank. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne, separater Dusche, einem Doppelwaschbecken und einem WC ausgestattet.

Die Räume im Obergeschoss verfügen über funkgesteuerte Heizkörper mit Ausnahme des Badezimmers, welches über eine Fußbodenheizung und zusätzlichem Handtuchheizkörper beheizt wird.

Im Kellergeschoß mit einer Deckenhöhe von ca. 2,51m und Fußbodenheizung finden Sie einen ca. 35qm großen Raum mit ausgeböschten Tageslichtfenstern, der sich vielfältig als Home Office, Sport-/Yoga oder als Hobbyraum nutzen lässt. Zwei weitere

Kellerräume und ein Hauswirtschafts-/Heizungsraum bieten genügend zusätzlichen Stauraum.
Ein Baumwollputz auf den Innenwänden sorgt für ein angenehmes Raumklima und zusätzlicher Wärme- und Schalldämmung.

Die Immobilie ist zudem mit einem hochwertigen BUS-System von GIRA ausgestattet. Jede Lichtquelle, jede Steckdose und alle Rollläden lassen sich einzeln steuern.

Eine komplette Außendämmung, von innen gedämmte, einbruchhemmende Rollläden und hochwertiges Isolierglas sorgen für den sehr guten energetischen Wert des Hauses.

Für Fahrzeuge steht Ihnen eine übergroße und hohe Garage zur Verfügung, die auch für ein kleines Reisemobil oder großem SUV geeignet ist. Zusätzlich gibt es noch zwei weitere Stellplätze.

Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten, Schulen und die S-Bahn nach Frankfurt sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Durch die verkehrsgünstige Lage gelangen Sie schnell in die umliegenden Stadtteile oder in das Zentrum. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ruhigen Wohnlage abseits des Trubels.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Qualitäten dieser Immobilie zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25004053 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg – Steinberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com