Dietzenbach – DIETZENBACH

Charakter trifft Exklusivität – Außergewöhnliche Hofreite in Dietzenbach

Objektnummer: 25004071



KAUFPREIS: 980.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 404.62 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 483 m²

Objektnummer: 25004071 - 63128 Dietzenbach – DIETZENBACH

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

Objektnummer: 25004071 - 63128 Dietzenbach – DIETZENBACH

Auf einen Blick

Objektnummer	25004071
Wohnfläche	ca. 404.62 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1660
Stellplatz	1 x Garage
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	980.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 60 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25004071 - 63128 Dietzenbach – DIETZENBACH

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	25.11.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	246.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1660

Objektnummer: 25004071 - 63128 Dietzenbach – DIETZENBACH

Ein erster Eindruck

Im Herzen der Altstadt von Dietzenbach liegt diese außergewöhnliche, historische fränkische Hofreite aus den Jahren 1661/1663, die zu den ältesten Bauwerken der Stadt gehört. Das Ensemble aus Fachwerkhaus, Stall und Scheune strahlt den unverwechselbaren Charme vergangener Zeiten aus und wurde Anfang der 1990er Jahre von den heutigen Eigentümern kernsaniert. Dabei wurde der historische Charakter liebevoll bewahrt, während gleichzeitig moderner Wohnkomfort geschaffen wurde. Heute präsentiert sich das Anwesen in exzellent gepflegtem Zustand und ist bereit für neue Ideen und Bewohner.

Die Hofreite eignet sich ideal als Generationenhaus, für eine große Familie oder für die Nutzung durch freiberuflich Tätige. Herzstück des Hauses ist die großzügige Wohnküche, die Raum für gemeinsames Kochen, Essen und gemütliches Beisammensein bietet. Die angrenzende Scheune, heute als Wohn-/Essbereich genutzt, mit einer Deckenhöhe von ca. 6 Metern eröffnet enormes Potenzial für eine Erweiterung durch eine zusätzliche Ebene und könnte so weiteren Wohn- oder Arbeitsraum schaffen. Besonders reizvoll ist der charmante Innenhof, der als private Terrasse oder Garten genutzt werden kann und dem Anwesen eine einmalige Atmosphäre verleiht.

Dieses historische Ensemble vereint auf besondere Weise Geschichte, Individualität und modernes Wohnen. Es bewahrt die einzigartige Historie der Altstadt, bietet gleichzeitig vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und lädt dazu ein, eigene Wohnträume zu verwirklichen. Ein Zuhause mit Seele, das den Charme vergangener Jahrhunderte ausstrahlt und gleichzeitig ein komfortables, modernes Lebensumfeld bietet – perfekt für Menschen, die Individualität, Stil und Geschichte schätzen. Heute kann nach mustergültigen Sanierungen davon ausgegangen werden, dass dieses historische Anwesen nachhaltig und auf lange Zeit vorbildhaft der Stadt erhalten bleibt; das Ortsbild wurde verschönert und für Einheimische und Gäste attraktiver gemacht.

Objektnummer: 25004071 - 63128 Dietzenbach – DIETZENBACH

Ausstattung und Details

- Natursteinboden im gesamten Erdgeschoss
- teilweise Fußbodenheizung
- 2 Wohnküchen
- Kaminofen resp. Kachelofen könnte eingebaut werden
- zwei Badezimmer
- Hauswirtschaftsraum mit Dusche
- 2 Gäste-WC
- großzügige Raumaufteilung
- exorbitanter Wohnbereich mit 6m Deckenhöhe und großer Galerie
- großzügige Galerie
- original Gewölbekeller
- großflächiger authentischer Innenhof
- Garage

Objektnummer: 25004071 - 63128 Dietzenbach – DIETZENBACH

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 der Waldorfkindergarten und die Waldorfschule. 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. 20 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 (Linie S2) und den Bussen der Linie 95 und 99.

Objektnummer: 25004071 - 63128 Dietzenbach – DIETZENBACH

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
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: 25004071 - 63128 Dietzenbach – DIETZENBACH

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