Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg

Großzügige Zweizimmerwohnung mit Balkon in idyllischer Lage am Waldrand

Objektnummer: 26004056



KAUFPREIS: 239.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 69 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26004056 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg

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

Objektnummer: 26004056 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26004056
Wohnfläche	ca. 69 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1984
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	239.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m²
Ausstattung	Kamin, Balkon

Objektnummer: 26004056 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	131 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.12.2027	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 26004056 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg

Die Immobilie

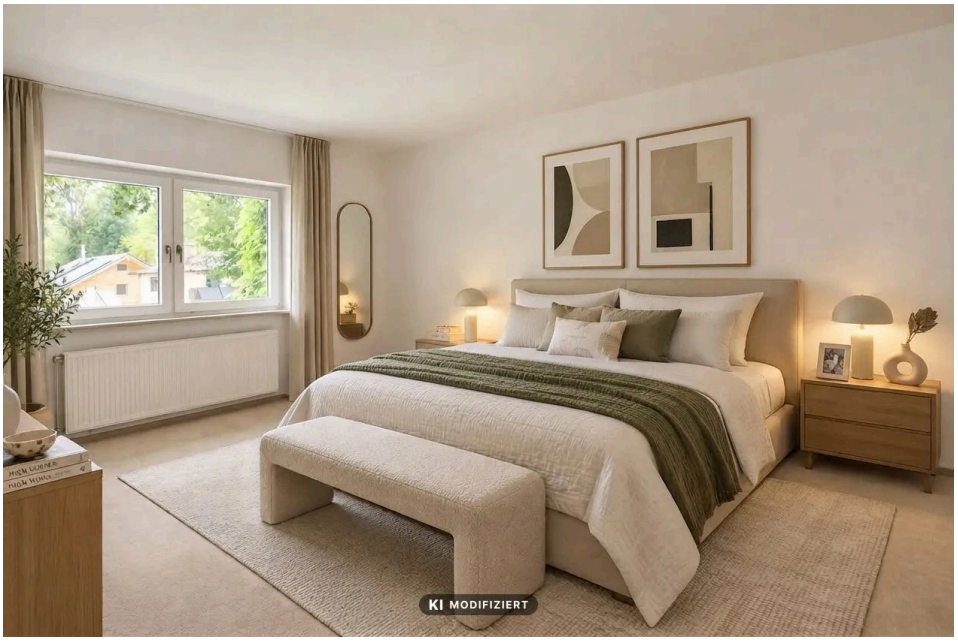




Objektnummer: 26004056 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg

Die Immobilie

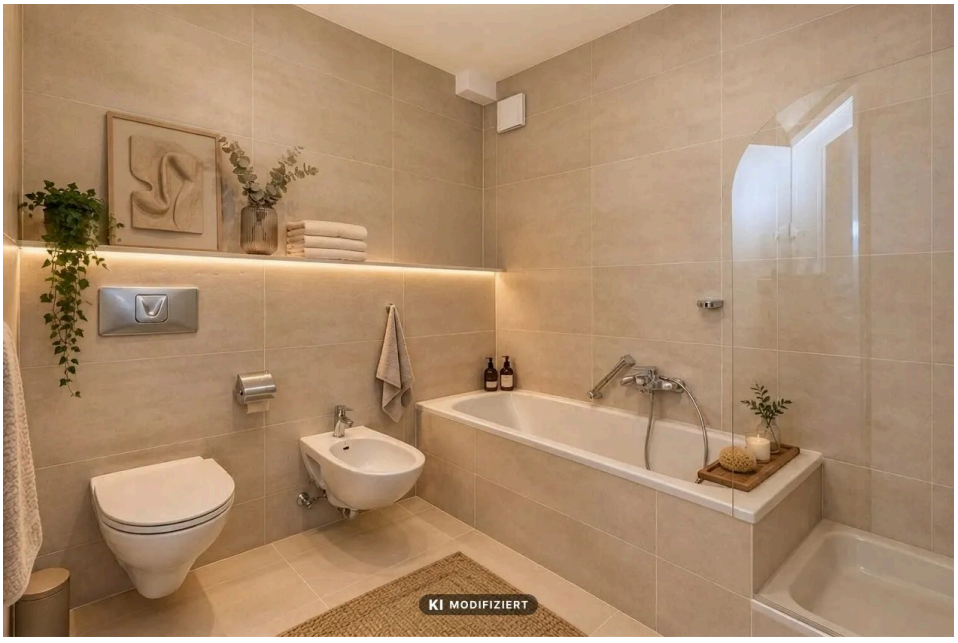




Objektnummer: 26004056 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg

Die Immobilie

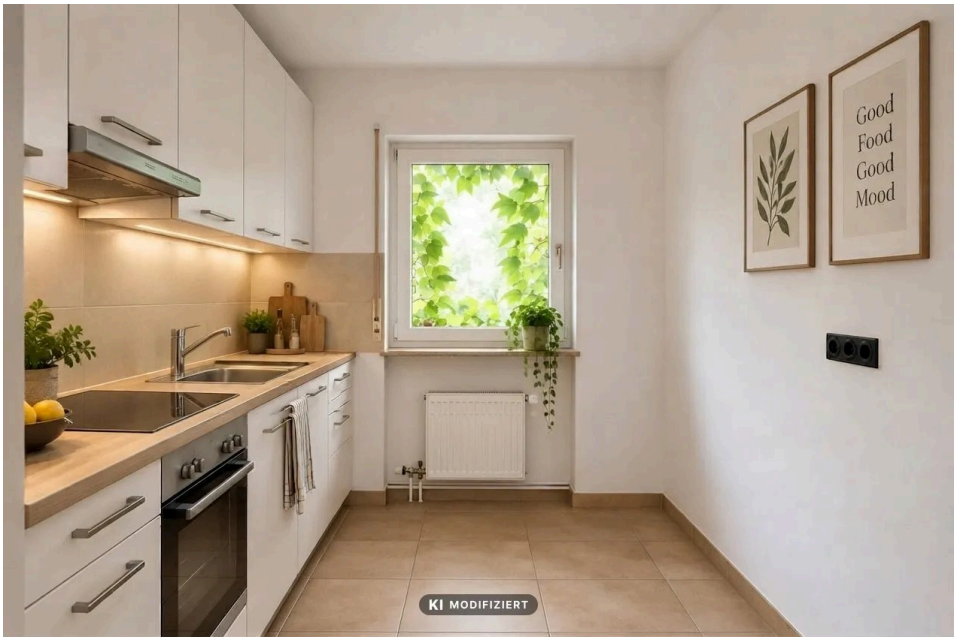




Objektnummer: 26004056 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26004056 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-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: 26004056 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg

Ein erster Eindruck

Hinter einer von üppigem Grün umrankten Fassade befindet sich die helle und freundliche Zweizimmerwohnung im ersten Stock in einer kleinen Wohngemeinschaft aus zwölf Parteien, die ausschließlich von den Eigentümern bewohnt wird. Das Gebäude aus dem Jahr 1984 ist bestens instand gehalten, beispielsweise wurde 2023 eine moderne Heizungsanlage installiert.

Der großzügige Wohnbereich öffnet sich über breite Fensterfronten zum Balkon hin und wird durch warm schimmerndes Parkett sowie einen gemauerten Kamin mit sichtbarem Holzlager geprägt. An sonnigen Tagen flutet das Licht den Raum und die klare Linienführung sowie die offene Fläche laden zum Verweilen ein. Der Blick ins Grüne lässt den Alltag in den Hintergrund treten, während der Balkon als natürlicher Übergang ins Freie besticht. Hier lässt sich der Morgenkaffee unter freiem Himmel genießen, begleitet vom leisen Rascheln der Bäume. Der nahegelegene Wald lädt zu langen Spaziergängen ein. Hundebesitzer wissen die Nähe zum Wald ebenfalls sehr zu schätzen.

Das Schlafzimmer wirkt mit seinen hellen, freundlichen Tönen und dem großzügigen Fenster wie ein privater Rückzugsort, der Ruhe und Geborgenheit ausstrahlt.

Das Badezimmer ist gut dimensioniert und verfügt über eine Badewanne, eine separate Dusche, ein Bidet und ein WC.

Die Wohnung bietet eine gelungene Mischung aus Offenheit und Geborgenheit. Ein Tiefgaragenstellplatz rundet das Angebot ab und sorgt für ein angenehm unkompliziertes Ankommen. Hier lebt man mit dem Gefühl, angekommen zu sein, und genießt Licht, Raum und eine Atmosphäre in Waldesnähe, die das tägliche Nach-Hause-Kommen zum Genuss macht.

Gerne gebne wir Ihnen nähere Auskünfte zu dieser ruhigen und naturnahen Zweizimmerwohnung mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz.

Objektnummer: 26004056 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg

Ausstattung und Details

- Balkon
- Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 26004056 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg

Alles zum Standort

Dietzenbach überzeugt als lebendige und familienfreundliche Kreisstadt im Rhein-Main-Gebiet. Die gute Infrastruktur und die verkehrsgünstige Lage mit schneller Anbindung in Richtung Frankfurt machen die Stadt zu einem attraktiven Wohnort für Singles und Paare, die urbanen Komfort mit einem naturnahen Umfeld verbinden möchten.

Im direkten Umfeld befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie verschiedene Sport- und Freizeitangebote. Restaurants, Cafés und Grünanlagen ergänzen das vielseitige Angebot und sorgen für kurze Wege im Alltag.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist komfortabel: Der Busbahnhof Gartenstraße ist in etwa 4 Gehminuten erreichbar, der Bahnhof Dietzenbach-Steinberg in rund 13 Minuten. Damit bietet die Lage eine gelungene Kombination aus guter Erreichbarkeit, vielseitiger Infrastruktur und angenehmem Wohnumfeld.

Objektnummer: 26004056 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-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: 26004056 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-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