Dietzenbach – Hexenberg

Modernisiertes, freistehendes Einfamilienhaus mit wohnlich ausgebautem Souterrain

Objektnummer: 26004062



KAUFPREIS: 690.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 136 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 598 m²

Objektnummer: 26004062 - 63128 Dietzenbach – Hexenberg

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

Objektnummer: 26004062 - 63128 Dietzenbach – Hexenberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26004062
Wohnfläche	ca. 136 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1970
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	690.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26004062 - 63128 Dietzenbach – Hexenberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	07.05.2033
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	159.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 26004062 - 63128 Dietzenbach – Hexenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26004062 - 63128 Dietzenbach – Hexenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26004062 - 63128 Dietzenbach – Hexenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26004062 - 63128 Dietzenbach – Hexenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26004062 - 63128 Dietzenbach – Hexenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26004062 - 63128 Dietzenbach – Hexenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26004062 - 63128 Dietzenbach – Hexenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26004062 - 63128 Dietzenbach – Hexenberg

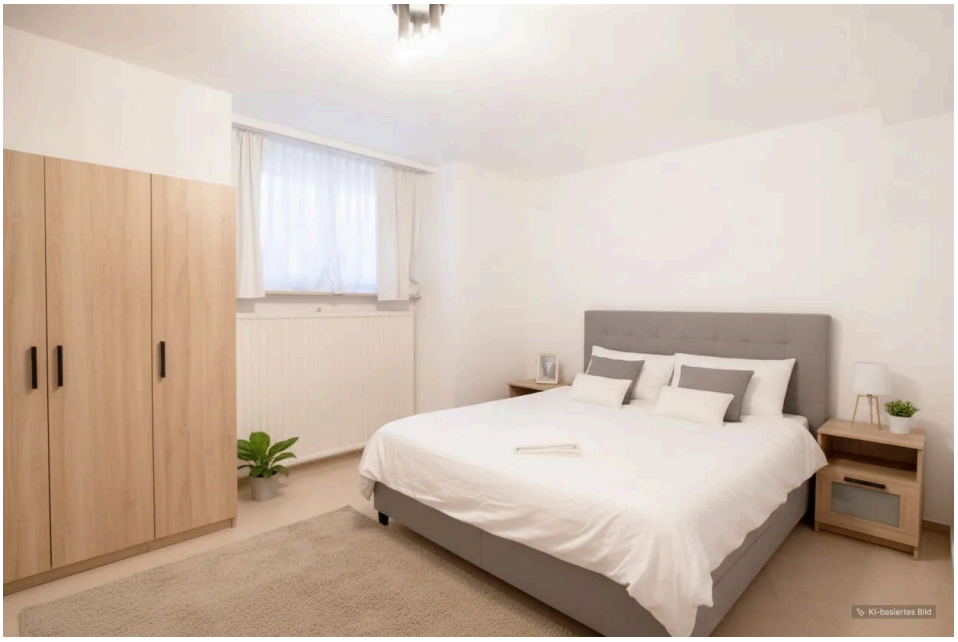
Die Immobilie





Objektnummer: 26004062 - 63128 Dietzenbach – Hexenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26004062 - 63128 Dietzenbach – Hexenberg

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: 26004062 - 63128 Dietzenbach – Hexenberg

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein freistehendes Einfamilienhaus in einer ruhigen Sackgassenlage ohne Autoverkehr in einer gepflegten Wohngegend.

Das Haus verteilt sich auf verschiedene Flächen und überzeugt durch eine Vielzahl an Ausstattungsmerkmalen. Mittelpunkt des Wohnbereichs bildet das geräumige Wohnzimmer, das durch Fensterfronten und einen direkten Zugang zur Terrasse einen angenehmen Blick ins Grüne und viel Tageslicht bietet. Vom Wohnzimmer gelangen Sie direkt auf die Terrasse, die ideal für entspannte Stunden im Freien ist.

Besonders hervorzuheben ist der südlich ausgerichtete, von Blicken geschützte Garten, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – ob Hobbygärtnerei, gesellige Abende mit Familie und Freunden, Erholung im Freien oder viel Platz für Kinder zum Toben und Spielen.
Die zwei zum Haus gehörenden Garagen sind miteinander verbunden und bieten direkten Zugang in den Garten, was den Alltag besonders komfortabel macht.

Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Angrenzend befindet sich der Essbereich auf einer Empore mit Blick in das Wohnzimmer. Mit einfachen Mitteln lassen sich Küche und Essbereich auch zu einer offenen Einheit generieren. Auf dieser Ebene befindet sich auch der private Bereich, bestehend aus drei Zimmern und einem Tageslichtbadezimmer mit separatem WC.

Auf einer Ebene leicht unterhalb des Wohnzimmers finden Sie ein Kaminzimmer mit offenem Kamin, der in der kühlen Jahreszeit für eine behagliche Stimmung sorgt. Von hier haben Sie auch Zugang zum Hobby-/Lagerraum.
Ein Teil des Untergeschosses wird wohnlich ausgebaut und verfügt über einen eigenen Zugang durch den Garten. Es besteht aus einer Wohn-/Küche, einem Schlafzimmer und einem Badezimmer.

Für wohlige Wärme sorgt eine moderne Gaszentralheizung. Zudem gehört ein Balkonkraftwerk zur Ausstattung, das eine nachhaltige Energiegewinnung ermöglicht.

Dieses Haus vereint eine besondere Architektenbauweise mit modernen Ausstattungsdetails und bietet ausreichend Platz für unterschiedlichste Lebensentwürfe. Überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Möglichkeiten, die dieses Objekt bietet. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um diese Immobilie näher kennenzulernen.

Objektnummer: 26004062 - 63128 Dietzenbach – Hexenberg

Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Gaszentralheizung
- Kamin
- Wohnlich ausgebautes Souterrain
- Terrasse
- Uneinsehbarer Garten in südlicher Ausrichtung
- Zwei Garagen ohne Trennwand mit Zugang in den Garten
- Balkonkraftwerk
- Gartenhaus

Objektnummer: 26004062 - 63128 Dietzenbach – Hexenberg

Alles zum Standort

Dietzenbach besticht als lebendige und multikulturelle Kreisstadt im Herzen des Rhein-Main-Gebiets mit einer stabilen Bevölkerungsstruktur von rund 35.000 Einwohnern. Die Stadt vereint eine hervorragende Infrastruktur mit einer familienfreundlichen Atmosphäre und bietet dank ihrer sicheren Umgebung und der kontinuierlichen Verbesserung der Lebensqualität einen idealen Lebensmittelpunkt. Die verkehrsgünstige Lage mit direkter Anbindung an Frankfurt und Offenbach ermöglicht eine stressfreie Pendlerzeit und eröffnet vielfältige Freizeit- und Arbeitsmöglichkeiten für alle Generationen.

In Dietzenbach finden Familien ein besonders einladendes Umfeld, das durch zahlreiche Bildungseinrichtungen und ein vielfältiges Freizeitangebot geprägt ist. Die Nähe zu mehreren Kindertagesstätten, Grund- und weiterführenden Schulen schafft optimale Voraussetzungen für eine umfassende und individuelle Förderung der Jüngsten. So sind beispielsweise die Kindertagesstätte IV nur eine Minute zu Fuß entfernt und die Dietrich-Bonhoeffer-Schule in etwa 14 Minuten fußläufig erreichbar. Die Volkshochschule als Ort des lebenslangen Lernens liegt ebenfalls in angenehmer Nähe und unterstützt die persönliche Weiterentwicklung der gesamten Familie. Die fußläufig erreichbaren Busstationen Münchener Straße und Offenthaler Straße (jeweils ca. 3 Minuten zu Fuß) sowie der Bahnhof Dietzenbach (rund 18 Minuten zu Fuß) gewährleisten eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Für die Gesundheit und das Wohlbefinden der Familie stehen zahlreiche Ärzte, Apotheken und spezialisierte Einrichtungen in unmittelbarer Nähe bereit. Die Paracelsus Apotheke ist bereits in 13 Minuten zu Fuß erreichbar, und verschiedene Fachärzte befinden sich in einem Radius von etwa 15 bis 20 Gehminuten. Diese dichte medizinische Versorgung trägt maßgeblich zu einem sicheren und sorgenfreien Alltag bei. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, darunter der REWE-Markt in 13 Minuten Fußweg, der den täglichen Bedarf bequem abdeckt.

Die Freizeitgestaltung kommt in Dietzenbach ebenfalls nicht zu kurz: Zahlreiche Spielplätze wie der Spielplatz Friedrich-Ebert-Straße und Berliner Straße sind in etwa 10 Minuten zu Fuß erreichbar und laden Kinder zum Spielen und Entdecken ein. Sportanlagen in unmittelbarer Nähe fördern eine aktive und gesunde Lebensweise, während kulturelle Highlights wie das Maingau Open-Air-Kino in 13 Minuten Fußweg für gemeinsame Familienerlebnisse sorgen. Die umliegenden Parks bieten Raum für entspannte Stunden im Grünen und fördern das Gemeinschaftsgefühl in einer harmonischen Nachbarschaft.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, gut angebundene und lebendige Umgebung legen, präsentiert sich Dietzenbach als ein Ort, an dem Kinder behütet aufwachsen

und Eltern sich rundum wohlfühlen können. Die Kombination aus exzellenter Infrastruktur, vielfältigen Bildungs- und Freizeitangeboten sowie einer herzlichen Gemeinschaft macht diese Stadt zu einem idealen Zuhause für die ganze Familie.

Objektnummer: 26004062 - 63128 Dietzenbach – Hexenberg

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: 26004062 - 63128 Dietzenbach – Hexenberg

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