Dietzenbach – Westend

Großzügiges Haus mit südöstlicher Terrasse, sonnigem Garten und Ausbaureserve

Objektnummer: 26004068



KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 114 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 632 m²

Objektnummer: 26004068 - 63128 Dietzenbach – Westend

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

Objektnummer: 26004068 - 63128 Dietzenbach – Westend

Auf einen Blick

Objektnummer	26004068
Wohnfläche	ca. 114 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1968

Kaufpreis	649.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 114 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26004068 - 63128 Dietzenbach – Westend

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	15.09.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	94.22 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 26004068 - 63128 Dietzenbach – Westend

Die Immobilie





Objektnummer: 26004068 - 63128 Dietzenbach – Westend

Die Immobilie

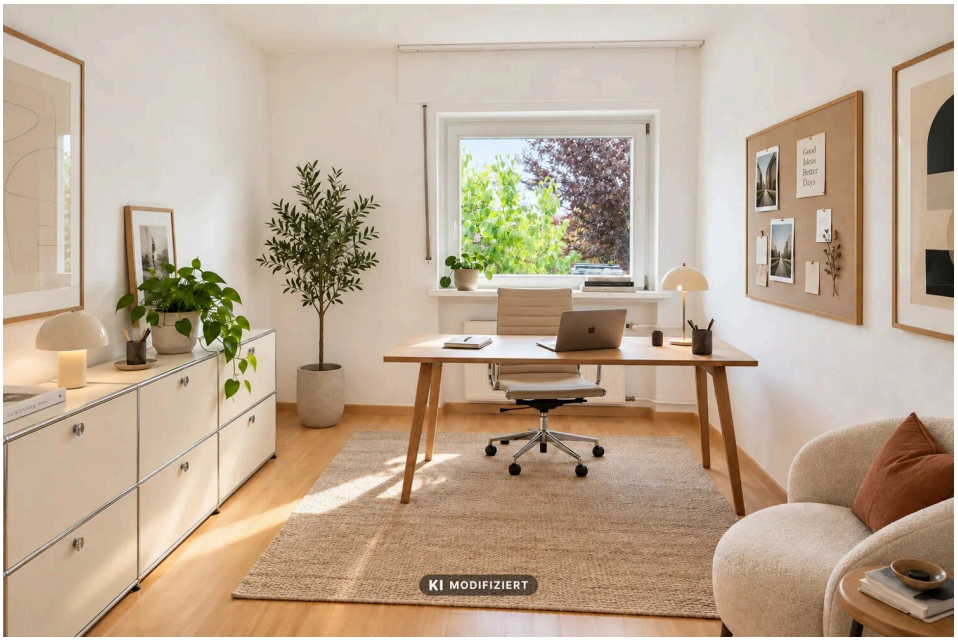




Objektnummer: 26004068 - 63128 Dietzenbach – Westend

Die Immobilie





Objektnummer: 26004068 - 63128 Dietzenbach – Westend

Die Immobilie





Objektnummer: 26004068 - 63128 Dietzenbach – Westend

Die Immobilie





Objektnummer: 26004068 - 63128 Dietzenbach – Westend

Die Immobilie





Objektnummer: 26004068 - 63128 Dietzenbach – Westend

Die Immobilie





Objektnummer: 26004068 - 63128 Dietzenbach – Westend

Die Immobilie





Objektnummer: 26004068 - 63128 Dietzenbach – Westend

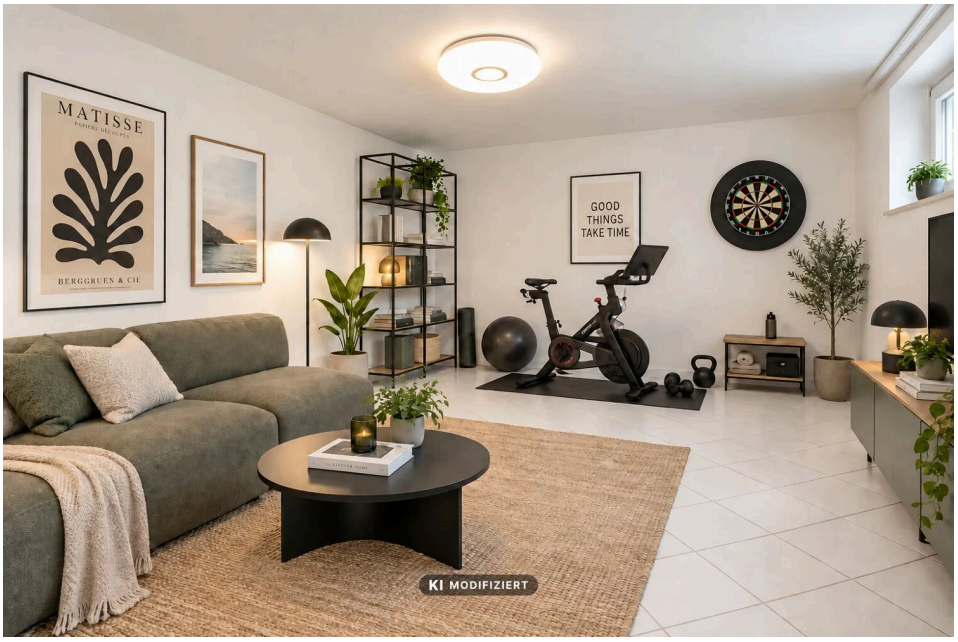
Die Immobilie





Objektnummer: 26004068 - 63128 Dietzenbach – Westend

Die Immobilie





Objektnummer: 26004068 - 63128 Dietzenbach – Westend

Die Immobilie





Objektnummer: 26004068 - 63128 Dietzenbach – Westend

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: 26004068 - 63128 Dietzenbach – Westend

Ein erster Eindruck

Der Bungalow mit seinem wohnlich nutzbaren Souterrain wurde 1998 umfangreich modernisiert und befindet sich in citynaher Lage im Dietzenbacher Westend. Die Felder und Wiesen am Fuße des Wingertsbergs sind in wenigen Gehminuten erreichbar und laden zu entspannten Spaziergängen ein. Die S-Bahn erreichen Sie in ca. 12 Gehminuten. Junge Familien freuen sich über die im Jahr 2022 eröffnete neue Kita, die in nur zwei Gehminuten erreichbar ist.

Von einem Architekten wurde bereits eine Wohnflächenerweiterung geprüft. Eine Aufstockung in Größe des Erdgeschosses und ein ein ausgebautes Dachgeschoss als Staffelgeschoss wären möglich.

Das Erdgeschoss ist aufgeteilt in einen öffentlichen Bereich mit Wohnzimmer, ein an die Küche angrenzendes Esszimmer und die Küche mit Zugang zur großen Terrasse, die nach Südosten ausgerichtet ist. Vom Wohnzimmer aus haben Sie ebenfalls Zugang zur Terrasse.

Über eine lange Diele erreichen Sie die privaten Räume, die ebenso einladend sind. Das Schlafzimmer überzeugt mit raumhohen Einbauschränken. Das Arbeitszimmer kann auch als weiteres Kinderzimmer genutzt werden. An das Arbeits-/Kinderzimmer grenzt ein weiteres Kinderzimmer. Das Tageslichtbadezimmer ist modern gestaltet und verfügt über zeitlose Armaturen sowie eine Kombination aus Dusche und Wanne, die Komfort und Funktionalität vereint. Ein separates Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden.

Besonders ist der separate Eingang zum wohnlich ausgebauten Einliegerbereich im Souterrain. Dieser besteht aus drei Zimmern und einem Duschbad. Alle Zimmer verfügen über Tageslichtfenster, die jedoch nicht die notwendige Größe haben, um die Räume als reguläre Wohnfläche auszuweisen. Im Souterrain befinden sich zudem der Heizungsraum mit angrenzendem Öllager sowie ein Kellerraum, in dem sich die Hebeanlage befindet. Die Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner befinden sich im Heizungsraum.
Drei Garagen, darunter eine Einzel- und eine Doppelgarage mit hintereinanderliegenden Stellplätzen, bieten ausreichend Raum für Fahrzeuge, Fahrräder und mehr. Hobbybastler werden sich über die großzügigen Garagenplätze sehr freuen.

Wir geben Ihnen gerne nähere Auskünfte zu dieser freistehenden Immobilie im Westend von Dietzenbach.

Objektnummer: 26004068 - 63128 Dietzenbach – Westend

Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Separater Eingang zum Einliegerbereich im Souterrain
- Parkettboden
- Drei Garagen: eine Einzelgarage und eine Doppelgarage (parken h hintereinander)
- Große Terrasse und Garten in süd-östlicher Ausrichtung

Objektnummer: 26004068 - 63128 Dietzenbach – Westend

Alles zum Standort

Dietzenbach überzeugt als wachsender Standort im Rhein-Main-Gebiet mit solider Infrastruktur, guter Erreichbarkeit und einem ausgewogenen, lebendigen Stadtbild. Die Stadt profitiert von ihrer Nähe zu Frankfurt und Offenbach, einer verlässlichen Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie von moderaten Immobilienpreisen, die im regionalen Vergleich attraktiv bleiben. Für Familien entsteht damit ein Umfeld, das Alltag, Pendelwege und langfristige Planung angenehm miteinander verbindet.

Im Stadtteil Westend zeigt sich diese Qualität in besonders familienfreundlicher Form: ein etablierter Wohnbereich mit gewachsener Nachbarschaft, guter Versorgung und einer ruhigen, zugleich gut angebundenen Lage. Die Mischung aus Wohnungen, gepflegten Häusern und neueren Eigentumsobjekten schafft ein harmonisches Wohnumfeld, das von einer stabilen Nachfrage und einer angenehmen sozialen Struktur geprägt ist. Gerade für Familien bietet Westend damit ein verlässliches Umfeld mit Nähe zu allem, was den Alltag erleichtert.

Auch die unmittelbare Umgebung unterstreicht diesen Eindruck auf überzeugende Weise. Für die Bildung sind mehrere Kindertagesstätten und Schulen bequem erreichbar, darunter die Kindertagesstätte II in nur 2 Minuten zu Fuß, die Ernst-Reuter-Schule in etwa 6 Minuten sowie weitere Einrichtungen wie die Sterntalerschule, die Dietrich-Bonhoeffer-Schule und die Aue-Schule in rund 7 bis 8 Minuten. Ergänzt wird das Angebot durch die Geschäftsstelle der Volkshochschule in etwa 13 Minuten zu Fuß. Im Bereich Gesundheit stehen mit der Hausärztlichen Gemeinschaftspraxis Dagmar Plumpe & Gerda Starl, Dr. med. A. Lucas, Dr. Krusch sowie mehreren Apotheken wie der Hirsch-Apotheke, der Martins Apotheke und der Paracelsus Apotheke wichtige Anlaufstellen in rund 5 bis 6 Minuten zur Verfügung. Für die tägliche Versorgung sind tegut und REWE in etwa 6 bis 7 Minuten erreichbar, während Cafés und Restaurants wie Korkenzieher, Zur Linde und Gaststätte Harmonie das Umfeld angenehm abrunden. Für Freizeit und Bewegung sorgen Spielplätze, die Philipp-Fenn-Halle sowie der Hessentagspark, die allesamt zu kurzen Wegen und einem familiennahen Alltag beitragen. Zudem ist die Anbindung hervorragend: Busverbindungen an der Brunnenstraße und Westendstraße liegen nur 2 bis 3 Minuten entfernt, der Bahnhof Dietzenbach ist in etwa 11 Minuten zu Fuß erreichbar.

So präsentiert sich Westend als Standort, der Familien ein gut angebundenes, alltagsnahes und zugleich angenehm gewachsenes Wohnumfeld bietet.

Objektnummer: 26004068 - 63128 Dietzenbach – Westend

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: 26004068 - 63128 Dietzenbach – Westend

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