

Dietzenbach

# Gut geschnittene Vierzimmerwohnung mit Süd-Balkon und Stellplatz

Objektnummer: 25004075



KAUFPREIS: 319.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 94 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5

**Objektnummer: 25004075 - 63128 Dietzenbach**

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

Objektnummer: 25004075 - 63128 Dietzenbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	25004075
Wohnfläche	ca. 94 m <sup>2</sup>
Etage	2
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	319.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

**Objektnummer: 25004075 - 63128 Dietzenbach**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Fern</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>88.00 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>15.02.2029</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Fernwärme</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1973</b>

Objektnummer: 25004075 - 63128 Dietzenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004075 - 63128 Dietzenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004075 - 63128 Dietzenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004075 - 63128 Dietzenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004075 - 63128 Dietzenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004075 - 63128 Dietzenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004075 - 63128 Dietzenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004075 - 63128 Dietzenbach

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06103 - 48 62 90

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**Objektnummer: 25004075 - 63128 Dietzenbach**

## **Ein erster Eindruck**

Die Wohnung befindet sich im 2.Obergeschoss eines sehr gepflegten Hochhauses in Dietzenbach-Steinberg. In unmittelbarer Umgebung finden Sie fußläufig alle Dinge des täglichen Bedarfs. Die S-Bahn nach Frankfurt erreichen Sie in 5 Gehminuten.

Die Wohnanlage zeichnet sich durch seinen sehr gepflegter Zustand aus. Die Eingangslobby mit seiner Briefkastenanlage erinnert eher an eine Hotel-Lobby als an ein Wohngebäude. Die Grünanlagen um das Gebäude sind ebenfalls sehr gepflegt und für die "Kleinen" steht ein eigener Spielplatz zur Verfügung. Die gesamte Wohnanlage inklusive der Eingangslobby sind videoüberwacht.

Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach trägt dazu bei, die Kosten für den Allgemeinstrom zu senken. Die Wohnanlage wird über Fernwärme versorgt. Somit werden hier bereits gute Anforderungen für ein nachhaltiges, ökologisches Wohnen erfüllt.

Zu Fuß oder mit dem Fahrstuhl erreichen Sie barrierefrei die Wohnung im 2.Obergeschoss.

Sie betreten die Wohnung durch eine kleine Eingangsdiele, die sich dann zu einem größeren Raum ausdehnt. Dieser Bereich, auch als halbes Zimmer zu bezeichnen, lässt sich gut als Essbereich nutzen.

Von hier gelangen sie dann in die drei Schlafzimmer, in die Küche, das Bad und das Wohnzimmer mit Zugang auf den Balkon. Das Wohnzimmer und der angrenzende Balkon sind südlich ausgerichtet.

Im Kellergeschoss steht Ihnen ein eigener, abgeschlossener Keller und eine Waschküche zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Ein eigener KFZ-Stellplatz (im Kaufpreis enthalten) rundet dieses Angebot ab.

Gerne geben wir nähere Auskünfte zu dieser gepflegten Immobilie mit Balkon und Stellplatz.

**Objektnummer: 25004075 - 63128 Dietzenbach**

## **Ausstattung und Details**

- Balkon
- Einbauküche mit Geräten
- Einbauschränke in der Wohn-/Diele
- Fahrstuhl
- Kellerraum
- Gegensprechanlage
- Eigener Stellplatz

**Objektnummer: 25004075 - 63128 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 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: 25004075 - 63128 Dietzenbach**

## **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: 25004075 - 63128 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](http://www.von-poll.com)**