

Dietzenbach

# Lichtdurchflutete Drei-Zimmer-Wohnung mit Galerie-Ebene und Westbalkon

Objektnummer: 26004036



KAUFPREIS: 269.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 72 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26004036 - 63128 Dietzenbach**

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

Objektnummer: 26004036 - 63128 Dietzenbach

## Auf einen Blick

|              |                                   |
|--------------|-----------------------------------|
| Objektnummer | 26004036                          |
| Wohnfläche   | ca. 72 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer       | 3                                 |
| Schlafzimmer | 2                                 |
| Badezimmer   | 1                                 |
| Baujahr      | 1994                              |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage, 10000 EUR (Miete) |

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Kaufpreis                  | 269.000 EUR  |
| Wohnungstyp                | Dachgeschoss   |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 2,98% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2026   |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt   |
| Bauweise                   | Massiv   |
| Nutzfläche                 | ca. 6 m <sup>2</sup>   |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon                                     |

**Objektnummer: 26004036 - 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>99.60 kWh/m²a</b>     |
| <b>Energieausweis gültig bis</b>  | <b>04.05.2028</b>     | <b>Energie-Effizienzklasse</b>     | <b>C</b>                 |
| <b>Befuerung</b>                  | <b>Fernwärme</b>      | <b>Baujahr laut Energieausweis</b> | <b>1994</b>              |

Objektnummer: 26004036 - 63128 Dietzenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004036 - 63128 Dietzenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004036 - 63128 Dietzenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004036 - 63128 Dietzenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004036 - 63128 Dietzenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004036 - 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: 26004036 - 63128 Dietzenbach**

## **Ein erster Eindruck**

Die moderne und gut geschnittene Maisonettewohnung liegt zentral in Dietzenbach. Die S-Bahn und ein Shoppingcenter erreichen Sie in wenigen Gehminuten.

Sie betreten die Wohnung im dritten Stock über eine Diele.

Von dort aus gelangen Sie in die beiden Schlafzimmer und in den Wohn-/Essbereich, von dem aus Sie auch auf den Balkon gelangen. Das Badezimmer präsentiert sich modern und hochwertig. Es ist mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet und verfügt zudem über einen Handtuchheizkörper. Die verwendeten Materialien schaffen eine angenehme Atmosphäre. Die Waschtischlösung bietet ausreichend Stauraum und eine klare Linienführung. Ein separates WC steht für Ihren Komfort und für Besucher zur Verfügung, was insbesondere bei mehreren Personen im Haushalt praktisch ist.

Die Küche ist mit funktionalen Einbauten und modernen Geräten ausgestattet. Ein Fenster schafft hier eine helle und freundliche Arbeitsatmosphäre. Die durchdachte Anordnung der Küchenschränke und Arbeitsflächen ermöglicht effizientes Arbeiten und Komfort im Alltag.

Der Balkon mit westlicher Ausrichtung lädt zum Verweilen im Freien ein. Von hier aus genießen Sie die Sonne bis sie untergeht.

Das Highlight der Wohnung ist sicherlich die große Galerie mit einer Grundfläche von ca. 24m<sup>2</sup>, die Sie über eine Wendeltreppe aus dem Wohnzimmer erreichen. Diese zusätzliche Wohnebene lässt sich vielfältig nutzen. Aktuell wird sie als offener Schlafraum genutzt. Durch den Maisonette-Stil der Wohnung ergibt sich in bestimmten Bereichen des Wohnzimmers eine Deckenhöhe von über vier Metern, was ein besonderes, loftähnliches Raumgefühl mit viel Helligkeit erzeugt. Ein elektrischer Kamin im Wohnbereich sorgt für ein behagliches Licht in den kälteren Jahreszeiten. Im Kellergeschoss stehen ein eigener Kellerraum und ein Waschraum zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Zur Wohnung kann zudem ein Tiefgaragenstellplatz (kein Duplex-Parker) für 10.000 Euro erworben werden, der einen schnellen und geschützten Zugang zum Auto ermöglicht und Ihnen zusätzlichen Komfort bietet.

Die gelungene Wohnraumaufteilung, die wertigen Ausstattungsdetails sowie die attraktive Lage sorgen dafür, dass die Wohnung sowohl für Singles, Paare als auch für kleinere Familien einen hervorragenden Lebensmittelpunkt darstellt. Wenn Sie ein modernes Zuhause mit vielen Besonderheiten suchen, ist eine Besichtigung dieser Wohnung

**empfehlenswert.**

**Objektnummer: 26004036 - 63128 Dietzenbach**

## **Ausstattung und Details**

- Galerie-Ebene
- Elektrokamin
- Separates WC
- Bodengleiche Dusche
- Balkon in westlicher Ausrichtung
- Tiefgaragenstellplatz

**Objektnummer: 26004036 - 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 (Linie S2) und den Bussen der Linie 95 und 99.

Sowohl die S-Bahn als auch ein Shopping-Center erreichen Sie in wenigen Gehminuten.

**Objektnummer: 26004036 - 63128 Dietzenbach**

## Sonstige Angaben

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz 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: 26004036 - 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)**