

Dietzenbach - Steinberg

Spacious living space with expansion potential in a prime location

Property ID: 25004024



PURCHASE PRICE: 989.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 289 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 751 m²

Property ID: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg

At a glance

Property ID	25004024
Living Space	ca. 289 m ²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	8
Bedrooms	6
Bathrooms	4
Year of construction	1979
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	989.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Completely renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 99 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	190.20 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	18.11.2034	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1979

Property ID: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg

The property



Property ID: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg

The property



Property ID: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg

The property



Property ID: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg

The property



Property ID: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg

The property



Property ID: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg

The property



Property ID: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg

The property



Property ID: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg

The property



Property ID: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg

The property



Property ID: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg

The property



Property ID: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg

The property



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

Property ID: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg

A first impression

Detached house with generous living space, 2 garages and a beautiful garden. This completely renovated detached house offers a spacious and comfortable living environment on approximately 289 m² of living space and a plot of approximately 751 m². Built in 1979, the house is located on a quiet residential street in the sought-after Steinberg district. Extensive renovations were carried out in 2021, further enhancing the property's charm and functionality. A total of eight rooms, including six bedrooms, await new owners. Four bathrooms and three additional toilets provide ample comfort, even for larger families. A particular highlight is the balcony on the upper floor, which spans the entire width of the house, while on the ground floor, a large, partially covered terrace invites relaxation. An electric awning provides additional sun protection. The interior is characterized by high-quality materials and superior workmanship. Elegant hardwood parquet flooring has been laid in the living and dining area, making this central area of the house particularly inviting. The wooden double-glazed windows with roller shutters contribute to the house's energy efficiency, with some of the shutters being electrically operated. A fitted kitchen, a guest WC, and a shower room complete the ground floor. The upper floor comprises six further rooms, two bathrooms, and two additional WCs. A particular highlight is the two garages with space for three cars and the additional parking spaces in front of the garages, which offer ample room for vehicles. The basement is accessible from both inside and outside, allowing for flexible use. Its rooms can be used in a variety of ways, such as offices and hobby rooms, or even as living space with a separate apartment. The attic offers potential for expansion and can be converted into additional living space. All necessary electrical wiring and heating, water, and sewage pipes have already been installed in the attic. The landscaped garden offers not only space for leisure activities but also room for individual design ideas. An indoor and an outdoor fireplace create a welcoming atmosphere, perfect for cozy evenings. Overall, this property is in excellent condition and promises a harmonious blend of sophisticated living and the comforts of a detached house. For those seeking a quiet yet well-connected location, this property offers ideal conditions. Viewings can be arranged to experience this attractive property firsthand.

Property ID: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg

Details of amenities

- Holz-Isfenster (zweifach verglast)
- Hochwertiges Holzparkett in Wohn- u. Esszimmer
- Einbauküche
- 4 Bäder, zusätzlich 3 WC
- Gas-Zentralheizung
- Rollläden, z.Teil elektrisch
- 2 Garagen mit Platz für drei PKW
- große Terrasse, z.Teil überdacht
- elektrische Markise
- Innen- u. Außenkamin
- Balkon über die gesamte Hausbreite im OG
- angelegter Garten
- 2 Büroräume im UG, von innen u. außen betretbar
- Nutzung als Einliegerwohnung möglich
- Dachgeschoss zusätzlich als Wohnfläche ausbaubar
- Dacheindeckung mit Ethernit-Schindeln

Property ID: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg

All about the location

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.

Property ID: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.11.2034.
Endenergiebedarf beträgt 190.20 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Property ID: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

Fahrgasse 41, 63303 Dreieich
Tel.: +49 6103 - 48 629 0
E-Mail: dreieich@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com