

Dietzenbach

# Gut geschnitte Vierzimmerwohnung mit Süd-Balkon und Stellplatz

*Property ID: 25004075*



**PURCHASE PRICE: 319.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 94 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4.5**

Property ID: 25004075 - 63128 Dietzenbach

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

**Property ID: 25004075 - 63128 Dietzenbach**

## At a glance

Property ID	25004075	Purchase Price	319.000 EUR
Living Space	ca. 94 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	2	Condition of property	Well-maintained
Rooms	4.5	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	1973		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

**Property ID: 25004075 - 63128 Dietzenbach**

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote	Final energy consumption	88.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.02.2029	Energy efficiency class	C
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1973

Property ID: 25004075 - 63128 Dietzenbach

## The property



Property ID: 25004075 - 63128 Dietzenbach

## The property



Property ID: 25004075 - 63128 Dietzenbach

## The property



Property ID: 25004075 - 63128 Dietzenbach

## The property



Property ID: 25004075 - 63128 Dietzenbach

## The property



Property ID: 25004075 - 63128 Dietzenbach

## The property



Property ID: 25004075 - 63128 Dietzenbach

## The property



Property ID: 25004075 - 63128 Dietzenbach

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

**Property ID: 25004075 - 63128 Dietzenbach**

## A first impression

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.

**Property ID: 25004075 - 63128 Dietzenbach**

## Details of amenities

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

**Property ID: 25004075 - 63128 Dietzenbach**

## 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 und den Bussen der Linie 95 und 99. Die S-Bahn nach Frankfurt erreichen in fünf Gehminuten.

**Property ID: 25004075 - 63128 Dietzenbach**

## Other information

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25004075 - 63128 Dietzenbach**

## 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](mailto:dreieich@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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