

Dietzenbach - Hexenberg

Naturnahes Wohnen – Freistehendes Einfamilienhaus am Feldrand

Property ID: 26004022



PURCHASE PRICE: 659.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 127 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 777 m²

Property ID: 26004022 - 63128 Dietzenbach - Hexenberg

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

Property ID: 26004022 - 63128 Dietzenbach - Hexenberg

At a glance

Property ID	26004022	Purchase Price	659.000 EUR
Living Space	ca. 127 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Needs renovation
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Usable Space	ca. 60 m ²
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen
Year of construction	1970		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 26004022 - 63128 Dietzenbach - Hexenberg

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	183.20 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	17.09.2034	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1970

Property ID: 26004022 - 63128 Dietzenbach - Hexenberg

The property



Property ID: 26004022 - 63128 Dietzenbach - Hexenberg

The property



Property ID: 26004022 - 63128 Dietzenbach - Hexenberg

The property



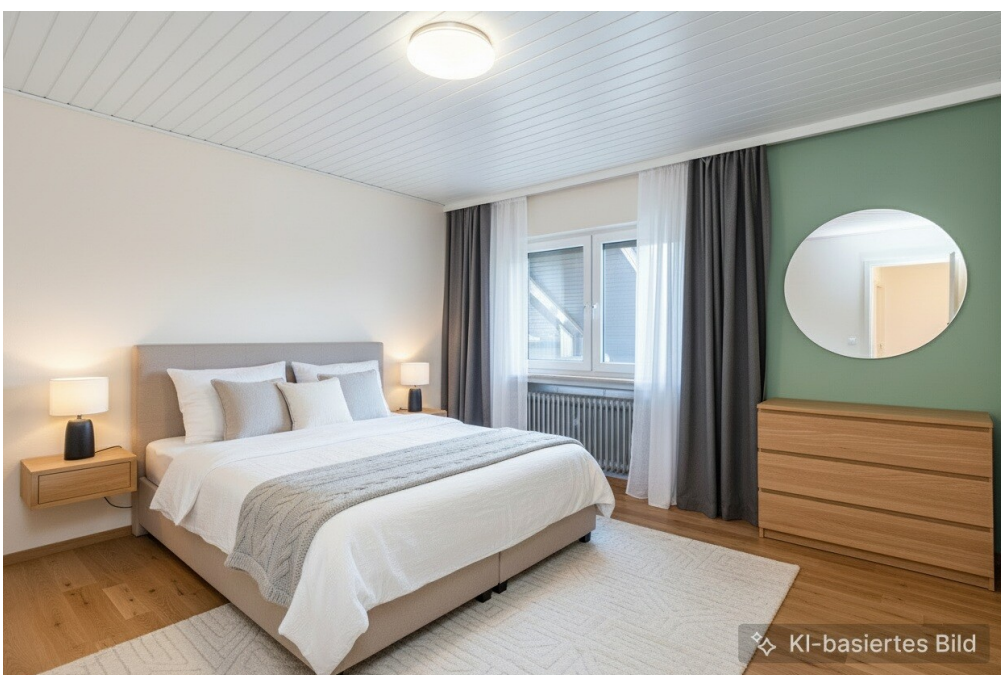
Property ID: 26004022 - 63128 Dietzenbach - Hexenberg

The property



Property ID: 26004022 - 63128 Dietzenbach - Hexenberg

The property



Property ID: 26004022 - 63128 Dietzenbach - Hexenberg

The property



Property ID: 26004022 - 63128 Dietzenbach - Hexenberg

The property



Property ID: 26004022 - 63128 Dietzenbach - Hexenberg

The property



Property ID: 26004022 - 63128 Dietzenbach - Hexenberg

The property



Property ID: 26004022 - 63128 Dietzenbach - Hexenberg

The property



Property ID: 26004022 - 63128 Dietzenbach - Hexenberg

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

Property ID: 26004022 - 63128 Dietzenbach - Hexenberg

A first impression

Das Einfamilienhaus befindet sich in direkter Feldrandlage in einer gefragten Lage auf dem Hexenberg. Hier sind Natur und Ruhe garantiert. Sie erreichen das Haus durch eine kleine Zufahrtsgasse (Sackgasse). Praktisch ist der Stellplatz direkt am Haus. Am Anfang der kurzen Zufahrtsgasse befindet sich zudem eine eigene Garage.

Über eine kleine Treppe gelangen Sie in den Eingangsbereich im Hochparterre. Auf dieser Ebene befinden sich die Küche, das Gäste-WC und der private Bereich, der aus einem Schlafzimmer, einem Tageslichtbad und einem weiteren Zimmer besteht. Das ca. 14 m² große Zimmer lässt sich mit einfachen Mitteln auch in zwei separate Zimmer unterteilen. Von dieser Ebene aus erreichen Sie über eine kleine Treppe den ca. 30 m² großen Wohn-/Essbereich. Diese Ebene ist als Erdgeschoss zu bezeichnen. Durch die offene Gestaltung, die überdurchschnittliche Raumhöhe und die große Glasfront zur Terrasse ist dieser Bereich besonders hell und freundlich. Von hier aus genießen Sie den Blick in den Garten und haben ebenfalls Zugang zur Terrasse und zum Garten. Der schön eingewachsene Garten ist durch seine Größe vielfältig nutzbar und bietet außerdem viel Privatsphäre.

Unterhalb dieser Ebene befindet sich das gemütliche Kamin-/Fernsehzimmer. Von dort aus haben Sie Zugang zu den Kellerräumen und zu einem weiteren Wohnraum mit großen Fenstern und Blick in den Garten. An diesen Wohnraum grenzt ein weiteres Badezimmer mit Tageslicht.

Die offene Bauweise mit ihren unterschiedlichen Ebenen wird als Split-Level-Haus bezeichnet. Dabei sind mehrere Wohnebenen um eine halbe Geschosshöhe zueinander versetzt. Bei dieser Bauweise werden klassische Vollgeschosse durch versetzte Ebenen ersetzt, die über kurze Treppen miteinander verbunden sind. Oft entstehen dabei Halbgeschosse, die fließend ineinander übergehen.

Charakteristisch für die Split-Level-Architektur ist ein offener Grundriss, der spannende Raumabfolgen ermöglicht und dem Haus einen individuellen, modernen Charakter verleiht. Durch die Staffelung der Ebenen wirkt das Gebäude großzügig und architektonisch sehr lebendig.

Gerne geben wir Ihnen nähere Auskunft zu dieser besonderen Immobilie in Feldrandlage.

Property ID: 26004022 - 63128 Dietzenbach - Hexenberg

Details of amenities

- freistehend auf einem eingewachsenen Grundstück
- Einbauküche
- Essbereich vor der Küche
- Gäste-WC
- zwei Tageslichtbadezimmer
- große Terrasse in südlicher Ausrichtung mit elektronischer Markise
- Hobbykeller
- Waschraum, Vorratskeller, Heizkeller
- Stellplatz vor dem Haus
- Garage

Property ID: 26004022 - 63128 Dietzenbach - Hexenberg

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. Vom Wohngebiet Hexenberg aus erreichen Sie das Waldschwimmbad und diverse Sportanlagen in wenigen Gehminuten.

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: 26004022 - 63128 Dietzenbach - Hexenberg

Other information

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: 26004022 - 63128 Dietzenbach - Hexenberg

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