Dietzenbach

Großes Zwei-Familienhaus mit Energieeffizienzklasse B in familienfreundlicher Lage

Property ID: 25004026

www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.190.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 286 m² • **ROOMS:** 10 • **LAND AREA:** 501 m²

Property ID: 25004026 - 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: 25004026 - 63128 Dietzenbach

At a glance

Property ID	25004026
Living Space	ca. 286 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	10
Bedrooms	7
Bathrooms	4
Year of construction	1993
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	1.190.000 EUR
Commission	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisation / Refurbishment	2019
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 42 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25004026 - 63128 Dietzenbach

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	District Heating Steam
Energy certificate valid until	28.04.2028
Power Source	District heating

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	67.94 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	1993

Property ID: 25004026 - 63128 Dietzenbach

The property

Property ID: 25004026 - 63128 Dietzenbach

The property

Property ID: 25004026 - 63128 Dietzenbach

The property

Property ID: 25004026 - 63128 Dietzenbach

The property

Property ID: 25004026 - 63128 Dietzenbach

The property

Property ID: 25004026 - 63128 Dietzenbach

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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: 25004026 - 63128 Dietzenbach

A first impression

Die gepflegte und ökologisch mit viel Weitsicht geplante Immobilie wurde in einer sehr ruhigen und familienfreundlichen Lage erbaut. Viele Schulen, Kindergärten, die S-Bahn und ein Einkaufszentrum sind fußläufig erreichbar. Ebenso in fußläufiger Lage befinden sich einige Arztpraxen, eine Apotheke und eine Bäckerei. Die Immobilie ist außen gedämmt und das Kellergeschoss mit einer "weißen Wanne" versehen. Zusätzlich wurden in 2012 noch eine Solar-/ und Photovoltaikanlage installiert. Hauptenergieträger ist Fernwärme. All diese energetischen Vorteile führen zu einer Einstufung in die Energieeffizienzsklasse "B" und erfüllen somit auch die heutigen Anforderungen für ökologisch hochwertiges Bauen. Aktuell wird das Haus als Zweifamilienhaus genutzt. Das Erdgeschoss zum Wohnen und Essen und das Souterrain als privater Wohnbereich mit einer großen Terrasse in südlicher Ausrichtung. Das Erdgeschoss als Wohn-/Essbereich verfügt über eine Eingangsdiele mit Gäste-WC und ist mit einer Einbauküche und angrenzender, sehr praktischer Speisekammer ausgestattet. Ein Kamin zwischen Wohn-/ und Essbereich sorgt in den kalten Monaten für eine angeneheme Wärme. Vom Essbereich gelangt man in den beheizten Wintergarten und vom Wohnbereich auf die Terrasse und den Garten in westlicher Ausrichtung. Vom Wintergarten hat man auch einen Zugang auf die Terrasse. Außerdem lassen sich Fenster und Flügelfenster öffnen, sodass auch hier für eine gute Belüftung gesorgt ist. Das Souterrain als privater Bereich verfügt über Tageslichtfenster, zum Teil bodentiefe Fenster und drei Zugänge auf eine eigene Terrasse in südlicher Ausrichtung. Hier befinden sich 4 Schlafräume und zwei Badezimmer mit Wanne und Dusche, eines davon als Bad en Suite zu einem der Schlafzimmer. Außerdem existiert ein eigener Zugang nach außen. Das ist ideal, falls man das Souterrain als eine eigene, geschlossene Einheit, z.B. als Büro oder Praxis, nutzen möchte. Im Obergeschoss befindet sich eine Maisonettewohnung, die aus einer Küche, dem Wohnzimmer, zwei Schlafzimmern, zwei Bädern (eines mit einer Badewanne und eines mit einer Dusche) und einem Dachstudio mit einem großen, loft-artigen Zimmer und einer kleinen Abstellkammer. Vom Wohnzimmer und dem größeren "Eltern"-/schlafzimmer haben Sie Zugang auf den Balkon. Die überlange Garage direkt am Haus ist unterteilt in Parkraum und einem separaten Raum zur vielfältigen Nutzung. Zusätzlich stehen drei Freiplätze zur Verfügung. Ein Gartenhaus mit Stromversorgung verfügt über ausreichend Stauraum für die Gartenpflege. Im Souterrain gibt es zusätzlich einen Technik-/ und Abstellraum. Gerne geben wir Ihnen nähere Auskünfte über diese gepflegte und vielseitig nutzbare Immobilie mit einem zeitgemäßen, energetischen Standard: Wohnen und vermieten, Wohnen und Arbeiten oder auch als Mehrgenerationenhaus.

Property ID: 25004026 - 63128 Dietzenbach

Details of amenities

- Massivbauweise mit Vollunterkellerung in weißer Wanne
- Außendämmung und hochwertiger Ökoputz
- Fernwärme mit Solarthermie und Photovoltaikanlage
(Nennleistung 6,375 kWp)
- Kamin im Erdgeschoss
- Elektrische Rollläden
- Beheizter Wintergarten und Terrasse im EG
- Balkon im DG
- Terrasse im Souterrain
- Vier Badezimmer, drei mit zusätzlicher, regelbarer Fußbodenheizung.
- Ausgebauter Spitzboden
- 10.000l Regenwasserzisterne (Nutzung für WC-Spülung möglich)
- Separater Eingang zum Souterrain
- Überlange Garage mit separatem Stauraum
- Drei Stellplätze

Property ID: 25004026 - 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 Frankfurt, 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: 25004026 - 63128 Dietzenbach

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.4.2028. Endenergieverbrauch beträgt 67.94 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme Dampf. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 25004026 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com