

Dietzenbach - Steinberg

# Amplio espacio habitable con potencial de expansión en una ubicación privilegiada.

*Número de propiedad: 25004024*



**PRECIO DE COMPRA: 989.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 289 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 751 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg

## De un vistazo

|                      |  |
|----------------------|--|
| Número de propiedad  | 25004024                                       |
| Superficie habitable | ca. 289 m <sup>2</sup>                         |
| Tipo de techo        | Techo de media caña                            |
| Habitaciones         | 8  |
| Dormitorios          | 6  |
| Baños                | 4  |
| Año de construcción  | 1979   |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje |

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Precio de compra               | 989.000 EUR   |
| Casa                           | Casa unifamiliar  |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises               |
| Modernización / Rehabilitación | 2021  |
| Estado de la propiedad         | completamente restructurado   |
| Método de construcción         | Sólido  |
| Espacio utilizable             | ca. 99 m <sup>2</sup>   |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

Número de propiedad: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg

## Datos energéticos

|                                     |                     |   |                             |
|-------------------------------------|---------------------|---|-----------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central | Certificado energético                              | Certificado energético      |
| Fuente de energía                   | Gas                 | Demanda de energía final                            | 190.20 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certificado energético válido hasta | 18.11.2034          | Clase de eficiencia energética                      | F                           |
| Fuente de energía                   | Gas                 | Año de construcción según el certificado energético | 1979                        |

Número de propiedad: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg

## La propiedad



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

**Número de propiedad: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg**

## Una primera impresión

Casa unifamiliar con amplio espacio habitable, dos garajes y un hermoso jardín. Esta casa unifamiliar completamente renovada ofrece un espacio habitable amplio y confortable en aproximadamente 289 m<sup>2</sup> de superficie habitable y una parcela de aproximadamente 751 m<sup>2</sup>. Construida en 1979, la casa se encuentra en una tranquila calle residencial del codiciado distrito de Steinberg. En 2021 se llevaron a cabo amplias reformas que realzaron aún más el encanto y la funcionalidad de la propiedad. Un total de ocho habitaciones, incluyendo seis dormitorios, esperan a los nuevos propietarios. Cuatro baños y tres aseos adicionales ofrecen gran comodidad, incluso para familias numerosas. Un punto destacado es el balcón en la planta superior, que abarca todo el ancho de la casa, mientras que en la planta baja, una gran terraza parcialmente cubierta invita a la relajación. Un toldo eléctrico proporciona protección solar adicional. El interior se caracteriza por materiales de alta calidad y una excelente mano de obra. El elegante suelo de parquet de madera noble del salón-comedor hace que esta zona central de la casa sea especialmente acogedora. Las ventanas de madera con doble acristalamiento y persianas contribuyen a la eficiencia energética de la casa, algunas de las cuales son eléctricas. Una cocina equipada, un aseo de invitados y un baño con ducha completan la planta baja. La planta superior consta de seis habitaciones, dos baños y dos aseos adicionales. Destacan especialmente los dos garajes con espacio para tres coches y las plazas de aparcamiento adicionales frente a los garajes, que ofrecen amplio espacio para vehículos. El sótano es accesible tanto desde el interior como desde el exterior, lo que permite un uso flexible. Sus estancias pueden utilizarse de diversas maneras, como oficinas y salas de ocio, o incluso como vivienda con un apartamento independiente. El ático ofrece potencial de ampliación y puede convertirse en una vivienda adicional. Toda la instalación eléctrica, calefacción, agua y alcantarillado ya está instalada en el ático. El jardín paisajístico ofrece espacio no solo para actividades de ocio, sino también para ideas de diseño personalizadas. Una chimenea interior y otra exterior crean un ambiente acogedor, perfecto para disfrutar de veladas íntimas. En resumen, esta propiedad se encuentra en excelentes condiciones y promete una combinación armoniosa de sofisticación y la comodidad de una vivienda unifamiliar. Para quienes buscan una ubicación tranquila y bien comunicada, esta propiedad ofrece las condiciones ideales. Se pueden concertar visitas para que conozca esta atractiva propiedad de primera mano.

**Número de propiedad: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg**

## **Detalles de los servicios**

- 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

**Número de propiedad: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg**

## **Todo sobre la ubicación**

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.

**Número de propiedad: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg**

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.11.2034.

Endenergiebedarf beträgt 190.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

**Número de propiedad: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Claudia Breforth & Sabrina Trippel**

---

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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