

Dietzenbach – DIETZENBACH

## Exklusives Wohnen für Individualisten

*Número de propiedad: 25004071*



**PRECIO DE COMPRA: 1.100.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 404,62 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 483 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25004071 - 63128 Dietzenbach – DIETZENBACH

- 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: 25004071 - 63128 Dietzenbach – DIETZENBACH

## De un vistazo

Número de propiedad	25004071	Precio de compra	1.100.000 EUR
Superficie habitable	ca. 404,62 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a cuatro aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	8	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	5	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Espacio utilizable	ca. 60 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1660	Características	WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje		
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje		

Número de propiedad: 25004071 - 63128 Dietzenbach – DIETZENBACH

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	246.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	25.11.2035	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1660

Número de propiedad: 25004071 - 63128 Dietzenbach – DIETZENBACH

## La propiedad



Número de propiedad: 25004071 - 63128 Dietzenbach – DIETZENBACH

## La propiedad



Número de propiedad: 25004071 - 63128 Dietzenbach – DIETZENBACH

## La propiedad



Número de propiedad: 25004071 - 63128 Dietzenbach – DIETZENBACH

## La propiedad



Número de propiedad: 25004071 - 63128 Dietzenbach – DIETZENBACH

## La propiedad



Número de propiedad: 25004071 - 63128 Dietzenbach – DIETZENBACH

## La propiedad



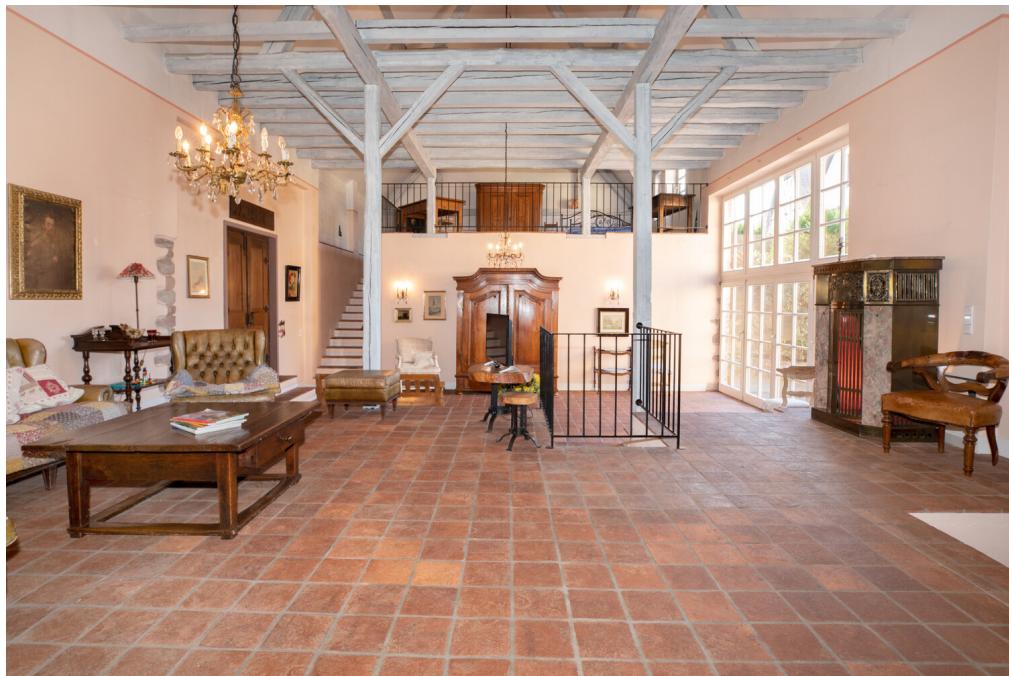
Número de propiedad: 25004071 - 63128 Dietzenbach – DIETZENBACH

## La propiedad



Número de propiedad: 25004071 - 63128 Dietzenbach – DIETZENBACH

## La propiedad



Número de propiedad: 25004071 - 63128 Dietzenbach – DIETZENBACH

## La propiedad



Número de propiedad: 25004071 - 63128 Dietzenbach – DIETZENBACH

## La propiedad



Número de propiedad: 25004071 - 63128 Dietzenbach – DIETZENBACH

## La propiedad



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)

Número de propiedad: 25004071 - 63128 Dietzenbach – DIETZENBACH

## Una primera impresión

Im Herzen der Altstadt von Dietzenbach liegt diese außergewöhnliche, historische fränkische Hofreite aus den Jahren 1661/1663, die zu den ältesten Bauwerken der Stadt gehört. Das Ensemble aus Fachwerkhaus, Stall und Scheune strahlt den unverwechselbaren Charme vergangener Zeiten aus und wurde Anfang der 1990er Jahre von den heutigen Eigentümern kernsaniert. Dabei wurde der historische Charakter liebevoll bewahrt, während gleichzeitig moderner Wohnkomfort geschaffen wurde. Heute präsentiert sich das Anwesen in exzellent gepflegtem Zustand und ist bereit für neue Ideen und Bewohner.

Die Hofreite eignet sich ideal als Generationenhaus, für eine große Familie oder für die Nutzung durch freiberuflich Tätige. Herzstück des Hauses ist die großzügige Wohnküche, die Raum für gemeinsames Kochen, Essen und gemütliches Beisammensein bietet. Die angrenzende Scheune, heute als Wohn-/Essbereich genutzt, mit einer Deckenhöhe von ca. 6 Metern eröffnet enormes Potenzial für eine Erweiterung durch eine zusätzliche Ebene und könnte so weiteren Wohn- oder Arbeitsraum schaffen. Besonders reizvoll ist der charmante Innenhof, der als private Terrasse oder Garten genutzt werden kann und dem Anwesen eine einmalige Atmosphäre verleiht.

Dieses historische Ensemble vereint auf besondere Weise Geschichte, Individualität und modernes Wohnen. Es bewahrt die einzigartige Historie der Altstadt, bietet gleichzeitig vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und lädt dazu ein, eigene Wohnräume zu verwirklichen. Ein Zuhause mit Seele, das den Charme vergangener Jahrhunderte ausstrahlt und gleichzeitig ein komfortables, modernes Lebensumfeld bietet – perfekt für Menschen, die Individualität, Stil und Geschichte schätzen. Heute kann nach mustergültigen Sanierungen davon ausgegangen werden, dass dieses historische Anwesen nachhaltig und auf lange Zeit vorbildhaft der Stadt erhalten bleibt; das Ortsbild wurde verschönert und für Einheimische und Gäste attraktiver gemacht.

Número de propiedad: 25004071 - 63128 Dietzenbach – DIETZENBACH

## Detalles de los servicios

- Natursteinboden im gesamten Erdgeschoss
- teilweise Fußbodenheizung
- 2 Wohnküchen
- Kaminofen resp. Kachelofen könnte eingebaut werden
- zwei Badezimmer
- Hauswirtschaftsraum mit Dusche
- 2 Gäste-WC
- großzügige Raumaufteilung
- exorbitanter Wohnbereich mit 6m Deckenhöhe und großer Galerie
- großzügige Galerie
- original Gewölbekeller
- großflächiger authentischer Innenhof
- Garage

Número de propiedad: 25004071 - 63128 Dietzenbach – DIETZENBACH

## 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 der Waldorfkindergarten und die Waldorfschule. 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. 20 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: 25004071 - 63128 Dietzenbach – DIETZENBACH

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 246.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1660.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweses festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número de propiedad: 25004071 - 63128 Dietzenbach – DIETZENBACH

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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