

Dietzenbach - Steinberg

Espace de vie spacieux avec potentiel d'agrandissement dans un emplacement de choix

CODE DU BIEN: 25004024



PRIX D'ACHAT: 989.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 289 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN:
751 m²

CODE DU BIEN: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25004024
Surface habitable	ca. 289 m ²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	8
Chambres à coucher	6
Salles de bains	4
Année de construction	1979
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	989.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Entièrement rénové
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 99 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	190.20 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	18.11.2034	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1979

CODE DU BIEN: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg

Une première impression

Maison individuelle spacieuse et confortable, avec deux garages et un magnifique jardin. Entièrement rénovée, cette maison individuelle offre un cadre de vie généreux sur environ 289 m² habitables et un terrain d'environ 751 m². Construite en 1979, elle se situe dans une rue résidentielle calme du quartier prisé de Steinberg. D'importants travaux de rénovation ont été réalisés en 2021, sublimant le charme et la fonctionnalité de la propriété. Huit pièces au total, dont six chambres, attendent leurs nouveaux propriétaires. Quatre salles de bains et trois toilettes offrent un confort optimal, même pour les familles nombreuses. Le balcon à l'étage, qui s'étend sur toute la largeur de la maison, est un atout majeur, tandis qu'au rez-de-chaussée, une grande terrasse partiellement couverte invite à la détente. Un store électrique assure une protection solaire supplémentaire. L'intérieur se distingue par des matériaux de grande qualité et des finitions soignées. Un élégant parquet en bois massif orne le séjour et la salle à manger, conférant à cet espace central une atmosphère particulièrement chaleureuse. Les fenêtres à double vitrage en bois avec volets roulants contribuent à l'efficacité énergétique de la maison, certains volets étant motorisés. Une cuisine équipée, des toilettes invités et une salle d'eau complètent le rez-de-chaussée. L'étage comprend six autres pièces, deux salles de bains et deux toilettes supplémentaires. Les deux garages, pouvant accueillir trois voitures, et les places de parking supplémentaires devant les garages offrent un espace généreux pour les véhicules. Le sous-sol, accessible de l'intérieur comme de l'extérieur, offre une grande flexibilité d'aménagement. Ses pièces peuvent être utilisées de diverses manières : bureaux, salles de loisirs, ou même un espace de vie avec un appartement indépendant. Les combles offrent un potentiel d'agrandissement et peuvent être aménagés en espace habitable supplémentaire. Tous les câblages électriques, le chauffage, la plomberie et les canalisations d'égouts nécessaires y sont déjà installés. Le jardin paysager offre un espace de détente et laisse libre cours à votre imagination. Une cheminée intérieure et une cheminée extérieure créent une ambiance chaleureuse, idéale pour des soirées agréables. En résumé, cette propriété est en excellent état et promet une harmonie parfaite entre raffinement et confort d'une maison individuelle. Pour ceux qui recherchent un emplacement calme tout en étant bien desservi, cette propriété offre des conditions idéales. Des visites peuvent être organisées pour découvrir cette charmante propriété par vous-même.

CODE DU BIEN: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.11.2034.

Endenergiebedarf beträgt 190.20 kWh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com