

Dietzenbach - Steinberg

# Tágas lakótér bővítési lehetőséggel, kiváló helyen

VP azonosító: 25004024



VÉTELÁR: 989.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 289 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 751 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg**

## Áttekintés

|                       |                                         |
|-----------------------|-----------------------------------------|
| VP azonosító          | 25004024                                |
| Hasznos lakótér       | ca. 289 m <sup>2</sup>                  |
| Teto formája          | Csonka kontyteto                        |
| Szobák                | 8                                       |
| Hálósobák             | 6                                       |
| Fürdoszobák           | 4                                       |
| Építés éve            | 1979                                    |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Felszíni parkolóhely,<br>2 x Garázs |

|                          |                                                                                        |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 989.000 EUR                                                                            |
| Ház                      | Családi ház                                                                            |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises     |
| Modernizálás / felújítás | 2021                                                                                   |
| Az ingatlan állapota     | Teljeskörűen felújított                                                                |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                                |
| Hasznos terület          | ca. 99 m <sup>2</sup>                                                                  |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC,<br>Kandalló, Kert / közös<br>használat, Beépített<br>konyha, Erkély |

VP azonosító: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 18.11.2034    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                               |                             |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                            | Energetikai tanúsítvány     |
| Teljes energiaigény                                           | 190.20 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energiahatékonysági<br>besorolás / Energetikai<br>tanúsítvány | F                           |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                | 1979                        |

**VP azonosító: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg

## Az ingatlan



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)

**VP azonosító: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg**

## Az első benyomás

Családi ház tágas lakótérrel, 2 garázzsal és gyönyörű kerttel. Ez a teljesen felújított családi ház tágas és kényelmes lakókörnyezetet kínál körülbelül 289 m<sup>2</sup> lakótérrel és körülbelül 751 m<sup>2</sup>-es telken. Az 1979-ben épült ház egy csendes lakóutcában található a keresett Steinberg negyedben. 2021-ben átfogó felújításokat végeztek rajta, amelyek tovább fokozták az ingatlan varázsát és funkcionalitását. Összesen nyolc szoba, köztük hat hálószoba várja az új tulajdonosokat. Négy fürdőszoba és további három WC biztosítja a bőséges kényelmet, még nagyobb családok számára is. Különös vonzeró az emeleten található erkély, amely a ház teljes szélességében húzódik, míg a földszinten egy nagy, részben fedett terasz csábít a pihenésre. Az elektromos napellenző további napvédelmet biztosít. A belső tere kiváló minőségű anyagok és kiváló kidolgozás jellemzi. A nappaliban és az étkezőben elegáns keményfa parketta található, így a ház ezen központi része különösen vonzó. A redonnyel ellátott, fa dupla üvegezésű ablakok hozzájárulnak a ház energiahatékonyságához, egyes redonyok elektromosan működtethetők. A földszinten egy beépített konyha, egy vendég-WC és egy zuhanyzó található. Az emeleten további hat szoba, két fürdőszoba és két további WC található. Különösen érdekes a két garázs, amelyek három autó számára biztosítanak helyet, valamint a garázsok előtti további parkolóhelyek, amelyek bőséges helyet biztosítanak a járművek számára. Az alagsor belülről és kívülről is megközelíthető, így rugalmasan használható. A helyiségek sokféleképpen használhatók, például irodák és hobbiszobák, vagy akár különálló apartmannal rendelkező lakótérként is. A tetőtér bővítési lehetőséget kínál, és további lakótérre alakítható. A tetőtérben már minden szükséges elektromos vezeték, fűtés-, víz- és szennyvízvezeték kiépítésre került. A parkosított kert nemcsak a szabadidős tevékenységekhez kínál teret, hanem az egyedi tervezési ötletekhez is. A beltéri és kültéri kandalló barátságos légkört teremt, amely tökéletes a hangulatos estékhez. Összességében ez az ingatlan kiváló állapotban van, és a kifinomult élet és egy családi ház kényelmének harmonikus keverékét ígéri. Azok számára, akik csendes, mégis jól megközelíthető helyszínt keresnek, ez az ingatlan ideális feltételeket kínál. A vonzó ingatlan megtekintésének megszervezése lehetséges, hogy első kézből tapasztalhassák meg.

**VP azonosító: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg**

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg**

## **További információ / adatok**

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 Handelsregistrauszugs, 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.

**VP azonosító: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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