

Dietzenbach - Hexenberg

# Natur & Ruhe: Freistehendes Einfamilienhaus in Feldrandlage

*VP azonosító: 26004022*



**VÉTELÁR: 749.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 127 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 777 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 26004022 - 63128 Dietzenbach - Hexenberg**

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

VP azonosító: 26004022 - 63128 Dietzenbach - Hexenberg

## Áttekintés

VP azonosító	26004022	Vételár	749.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 127 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	5		
Hálósobák	3		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1970	Kivitelezési módszer	Szilárd
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs	Hasznos terület	ca. 60 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 26004022 - 63128 Dietzenbach - Hexenberg

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	183.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	17.09.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1970

VP azonosító: 26004022 - 63128 Dietzenbach - Hexenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26004022 - 63128 Dietzenbach - Hexenberg

## Az ingatlan



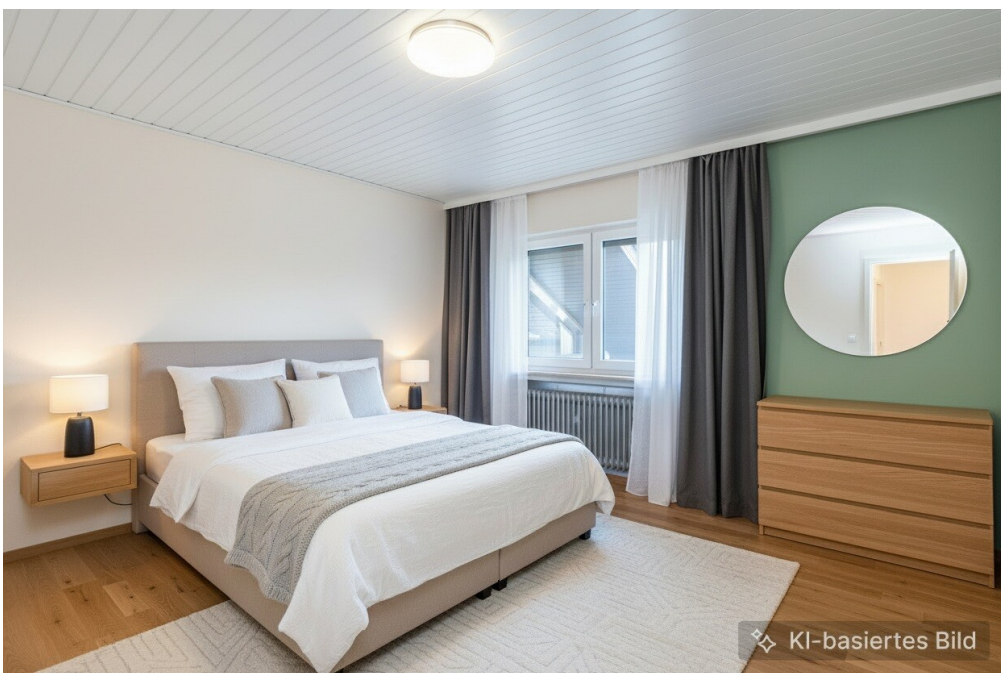
VP azonosító: 26004022 - 63128 Dietzenbach - Hexenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26004022 - 63128 Dietzenbach - Hexenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26004022 - 63128 Dietzenbach - Hexenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26004022 - 63128 Dietzenbach - Hexenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26004022 - 63128 Dietzenbach - Hexenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26004022 - 63128 Dietzenbach - Hexenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26004022 - 63128 Dietzenbach - Hexenberg

## 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

**VP azonosító: 26004022 - 63128 Dietzenbach - Hexenberg**

## Az elso benyomás

Das Einfamilienhaus befindet sich in direkter Feldrandlage in einer gefragten Lage auf dem Hexenberg. Hier sind Natur und Ruhe garantiert. Sie erreichen das Haus durch eine kleine Zufahrtsgasse (Sackgasse). Praktisch ist der Stellplatz direkt am Haus. Am Anfang der kurzen Zufahrtsgasse befindet sich zudem eine eigene Garage.

Über eine kleine Treppe gelangen Sie in den Eingangsbereich im Hochparterre. Auf dieser Ebene befinden sich die Küche, das Gäste-WC und der private Bereich, der aus einem Schlafzimmer, einem Tageslichtbad und einem weiteren Zimmer besteht. Das ca. 14 m<sup>2</sup> große Zimmer lässt sich mit einfachen Mitteln auch in zwei separate Zimmer unterteilen.

Von dieser Ebene aus erreichen Sie über eine kleine Treppe den ca. 30 m<sup>2</sup> großen Wohn-/Essbereich. Diese Ebene ist als Erdgeschoss zu bezeichnen. Durch die offene Gestaltung, die überdurchschnittliche Raumhöhe und die große Glasfront zur Terrasse ist dieser Bereich besonders hell und freundlich. Von hier aus genießen Sie den Blick in den Garten und haben ebenfalls Zugang zur Terrasse und zum Garten. Der schön eingewachsene Garten ist durch seine Größe vielfältig nutzbar und bietet außerdem viel Privatsphäre.

Unterhalb dieser Ebene befindet sich das gemütliche Kamin-/Fernsehzimmer. Von dort aus haben Sie Zugang zu den Kellerräumen und zu einem weiteren Wohnraum mit großen Fenstern und Blick in den Garten. An diesen Wohnraum grenzt ein weiteres Badezimmer mit Tageslicht.

Die offene Bauweise mit ihren unterschiedlichen Ebenen wird als Split-Level-Haus bezeichnet. Dabei sind mehrere Wohnebenen um eine halbe Geschosshöhe zueinander versetzt. Bei dieser Bauweise werden klassische Vollgeschosse durch versetzte Ebenen ersetzt, die über kurze Treppen miteinander verbunden sind. Oft entstehen dabei Halbggeschosse, die fließend ineinander übergehen.

Charakteristisch für die Split-Level-Architektur ist ein offener Grundriss, der

spannende Raumabfolgen ermöglicht und dem Haus einen individuellen, modernen Charakter verleiht. Durch die Staffelung der Ebenen wirkt das Gebäude großzügig und architektonisch sehr lebendig.

Gerne geben wir Ihnen nähere Auskunft zu dieser besonderen Immobilie in Feldrandlage.

**VP azonosító: 26004022 - 63128 Dietzenbach - Hexenberg**

## Részletes felszereltség

- freistehend auf einem eingewachsenen Grundstück
- Einbauküche
- Essbereich vor der Küche
- Gäste-WC
- zwei Tageslichtbadezimmer
- große Terrasse in südlicher Ausrichtung mit elektronischer Markise
- Hobbykeller
- Waschraum, Vorratskeller, Heizkeller
- Stellplatz vor dem Haus
- Garage

**VP azonosító: 26004022 - 63128 Dietzenbach - Hexenberg**

## 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. Vom Wohngebiet Hexenberg aus erreichen Sie das Waldschwimmbad und diverse Sportanlagen in wenigen Gehminuten.

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 und den Bussen der Linie 95 und 99. Die S-Bahn nach Frankfurt erreichen in fünf Gehminuten.

**VP azonosító: 26004022 - 63128 Dietzenbach - Hexenberg**

## További információ / adatok

**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.

**VP azonosító: 26004022 - 63128 Dietzenbach - Hexenberg**

## 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)