

**Dietzenbach - Steinberg**

# **Ampio spazio abitativo con possibilità di espansione in posizione privilegiata**

**Codice oggetto: 25004024**



**PREZZO D'ACQUISTO: 989.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 289 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 751 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25004024</b>
Superficie netta	<b>ca. 289 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a padiglione</b>
Vani	<b>8</b>
Camere da letto	<b>6</b>
Bagni	<b>4</b>
Anno di costruzione	<b>1979</b>
Garage/Posto auto	<b>2 x superficie libera, 2 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>989.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riqualificazione	<b>2021</b>
Stato dell'immobile	<b>completamente ristrutturato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 99 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone</b>

Codice oggetto: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>190.20 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>18.11.2034</b>	Classe di efficienza energetica	<b>F</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1979</b>

Codice oggetto: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg

## La proprietà



**Codice oggetto: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg**

## La proprietà



Codice oggetto: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg

## La proprietà



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)

**Codice oggetto: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg**

## Una prima impressione

Casa indipendente con ampia superficie abitabile, 2 garage e un bellissimo giardino. Questa casa indipendente completamente ristrutturata offre un ambiente abitativo spazioso e confortevole su circa 289 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e un terreno di circa 751 m<sup>2</sup>. Costruita nel 1979, la casa si trova in una tranquilla strada residenziale nel ricercato quartiere di Steinberg. Nel 2021 sono stati effettuati ampi lavori di ristrutturazione, che hanno ulteriormente migliorato il fascino e la funzionalità dell'immobile. Un totale di otto stanze, di cui sei camere da letto, attendono i nuovi proprietari. Quattro bagni e tre WC aggiuntivi offrono ampio comfort, anche per le famiglie più numerose. Un particolare punto di forza è il balcone al piano superiore, che si estende per l'intera larghezza della casa, mentre al piano terra, un'ampia terrazza parzialmente coperta invita al relax. Una tenda da sole elettrica offre un'ulteriore protezione dal sole. Gli interni sono caratterizzati da materiali di alta qualità e da una lavorazione di alta qualità. Un elegante parquet in legno massello è stato posato nella zona giorno e nella zona pranzo, rendendo questa zona centrale della casa particolarmente accogliente. Le finestre in legno con doppi vetri e tapparelle contribuiscono all'efficienza energetica della casa, con alcune tapparelle azionate elettricamente. Una cucina attrezzata, un bagno per gli ospiti e un bagno con doccia completano il piano terra. Il piano superiore comprende altre sei stanze, due bagni e due WC aggiuntivi. Di particolare interesse sono i due garage con spazio per tre auto e i posti auto aggiuntivi antistanti i garage, che offrono ampio spazio per i veicoli. Il seminterrato è accessibile sia dall'interno che dall'esterno, consentendo un utilizzo flessibile. I suoi locali possono essere utilizzati in diversi modi, come uffici e sale hobby, o anche come spazio abitativo con un appartamento separato. La mansarda offre potenziale di ampliamento e può essere convertita in ulteriore spazio abitativo. Tutti i cavi elettrici e gli impianti di riscaldamento, acqua e fognatura necessari sono già installati nella mansarda. Il giardino paesaggistico offre non solo spazio per attività ricreative, ma anche spazio per idee di design individuali. Un camino interno ed esterno creano un'atmosfera accogliente, perfetta per serate intime. Nel complesso, questa proprietà è in ottime condizioni e promette un armonioso mix di stile di vita sofisticato e i comfort di una casa indipendente. Per chi cerca una posizione tranquilla ma ben collegata, questa proprietà offre le condizioni ideali. È possibile organizzare visite per vivere in prima persona questa affascinante proprietà.

**Codice oggetto: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg**

## **Dettagli dei servizi**

- 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

**Codice oggetto: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 25004024 - 63128 Dietzenbach - Steinberg**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Claudia Breforth & Sabrina Trippel**

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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