

Dietzenbach – DIETZENBACH

Exklusives Wohnen für Individualisten

Codice oggetto: 25004071



PREZZO D'ACQUISTO: 1.100.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 404,62 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 483 m²

Codice oggetto: 25004071 - 63128 Dietzenbach – DIETZENBACH

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

Codice oggetto: 25004071 - 63128 Dietzenbach – DIETZENBACH

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25004071
Superficie netta	ca. 404,62 m ²
Tipologia tetto	a falde spezzate
Vani	8
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1660
Garage/Posto auto	1 x Garage
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.100.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 60 m ²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25004071 - 63128 Dietzenbach – DIETZENBACH

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	246.20 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	25.11.2035	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1660

Codice oggetto: 25004071 - 63128 Dietzenbach – DIETZENBACH

La proprietà



Codice oggetto: 25004071 - 63128 Dietzenbach – DIETZENBACH

La proprietà



Codice oggetto: 25004071 - 63128 Dietzenbach – DIETZENBACH

La proprietà



Codice oggetto: 25004071 - 63128 Dietzenbach – DIETZENBACH

La proprietà



Codice oggetto: 25004071 - 63128 Dietzenbach – DIETZENBACH

La proprietà



Codice oggetto: 25004071 - 63128 Dietzenbach – DIETZENBACH

La proprietà



Codice oggetto: 25004071 - 63128 Dietzenbach – DIETZENBACH

La proprietà



Codice oggetto: 25004071 - 63128 Dietzenbach – DIETZENBACH

La proprietà



Codice oggetto: 25004071 - 63128 Dietzenbach – DIETZENBACH

La proprietà



Codice oggetto: 25004071 - 63128 Dietzenbach – DIETZENBACH

La proprietà



Codice oggetto: 25004071 - 63128 Dietzenbach – DIETZENBACH

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

Codice oggetto: 25004071 - 63128 Dietzenbach – DIETZENBACH

Una prima impressione

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 Wohnträume 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.

Codice oggetto: 25004071 - 63128 Dietzenbach – DIETZENBACH

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25004071 - 63128 Dietzenbach – DIETZENBACH

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 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.

Codice oggetto: 25004071 - 63128 Dietzenbach – DIETZENBACH

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 246.20 kwh/(m²*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 Personalausweises 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.

Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Codice oggetto: 25004071 - 63128 Dietzenbach – DIETZENBACH

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