Dietzenbach – Hexenberg

Gepflegtes 1-2 Familienhaus mit großem Grundstück

Objektnummer: 24004042

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 650.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 145 m^2 • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 736 m^2

Objektnummer: 24004042 - 63128 Dietzenbach – Hexenberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24004042 - 63128 Dietzenbach – Hexenberg

Auf einen Blick

Objektnummer	24004042
Wohnfläche	ca. 145 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1960
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	650.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 70 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24004042 - 63128 Dietzenbach – Hexenberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	08.05.2033
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	195.80 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 24004042 - 63128 Dietzenbach – Hexenberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24004042 - 63128 Dietzenbach – Hexenberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24004042 - 63128 Dietzenbach – Hexenberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24004042 - 63128 Dietzenbach – Hexenberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24004042 - 63128 Dietzenbach – Hexenberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24004042 - 63128 Dietzenbach – Hexenberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24004042 - 63128 Dietzenbach – Hexenberg

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Objektnummer: 24004042 - 63128 Dietzenbach – Hexenberg

Ein erster Eindruck

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gesuchten Lage auf dem Hexenberg. Bisher wurde die Immobilie als Zweifamilienhaus genutzt. Es eignet sich aber auch als perfektes Heim für eine junge Familie. Die bereits vorhandene Außendämmung und Dachdämmung sorgen laut Energieberater dafür, daß sich die Energieeffizienzklasse auf B durch Einbau einer Luft-Wärme-Pumpe verbessert. Staatliche Förderungen von 30% bis zu 70% sind hier möglich. Die aktuelle Aufteilung von Erdgeschoss (ca. 76m²) und Obergeschoss (ca. 69m²) sind gleich. Sie bestehen aus dem Wohnzimmer, Schlafzimmer, der Küche, einem Tageslichtbad und einem weiteren Zimmer. Im Obergeschoss wurde dieses Zimmer zum Wohnzimmer geöffnet und dient als Essbereich. Die Küche im Obergeschoss lässt sich auch als ein weiteres Zimmer zum Wohnen&Schlafen nutzen. Im Erdgeschoss grenzt zusätzlich ein Wintergarten an die Küche an. Das Haus ist vollunterkellert und bietet ausreichend Stauraum. Eine separates Nebengebäude im Garten hinter der Immobilie bietet nochmals ca. 42m² Nutzfläche und ist in drei gleichgroße Räume aufgeteilt. Zwei der Räume sind bereits wohnlich ausgebaut und der dritte Raum dient als Abstellraum. Das Grundstück mit seinen ca. 736m² bietet vor allen den Kindern ausreichend Platz zum Spielen und Toben. Hundebesitzer wissen die Nähe zum Wald (ca.50m) zu schätzen. Einen Garage und ein Stellplatz sind ebenfalls vorhanden. Gegen Aufpreis kann ein weiteres, angrenzendes Grundstück von ca. 300m² zusätzlich erworben werden. Gerne geben wir Ihnen nähere Auskünfte zu dieser freistehenden und gepflegten Immobilie mit Nebengebäude auf dem Hexenberg in Waldrandnähe.

Objektnummer: 24004042 - 63128 Dietzenbach – Hexenberg

Ausstattung und Details

- Zwei Küchen
- Zwei Tageslichtbäder
- Außendämmung und Dachbodendämmung
- Wintergarten im EG
- Balkon im OG
- Nebengebäude
- Garage und Außenstellplatz

Objektnummer: 24004042 - 63128 Dietzenbach – Hexenberg

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24004042 - 63128 Dietzenbach – Hexenberg

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 195.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. 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.

Objektnummer: 24004042 - 63128 Dietzenbach – Hexenberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

Fahrgasse 41 Dreieich und südlich vor den Toren Frankfurts
E-Mail: dreieich@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com