Dietzenbach – Steinberg

Großzügiges Wohnen mit Ausbaureserve in Premiumlage

Número da propriedade: 25004024

PREÇO DE COMPRA: 989.000 EUR • **ÁREA:** ca. 289 m² • **QUARTOS:** 8 • **ÁREA DO TERRENO:** 751 m²

Número da propriedade: 25004024 - 63128 Dietzenbach – Steinberg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25004024 - 63128 Dietzenbach – Steinberg

Numa vista geral

Número da propriedade	25004024
Área	ca. 289 m²
Forma do telhado	Telhado de quadril
Quartos	8
Quartos	6
Casas de banho	4
Ano de construção	1979
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	989.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2021
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 99 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25004024 - 63128 Dietzenbach – Steinberg

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	18.11.2034
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	190.20 kWh/m²a
Classificação energética	F
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1979

Número da propriedade: 25004024 - 63128 Dietzenbach – Steinberg

O imóvel

Número da propriedade: 25004024 - 63128 Dietzenbach – Steinberg

O imóvel

Número da propriedade: 25004024 - 63128 Dietzenbach – Steinberg

O imóvel

Número da propriedade: 25004024 - 63128 Dietzenbach – Steinberg

O imóvel

Número da propriedade: 25004024 - 63128 Dietzenbach – Steinberg

O imóvel

Número da propriedade: 25004024 - 63128 Dietzenbach – Steinberg

O imóvel

Número da propriedade: 25004024 - 63128 Dietzenbach – Steinberg

O imóvel

Número da propriedade: 25004024 - 63128 Dietzenbach – Steinberg

O imóvel

Número da propriedade: 25004024 - 63128 Dietzenbach – Steinberg

O imóvel

Número da propriedade: 25004024 - 63128 Dietzenbach – Steinberg

O imóvel

Número da propriedade: 25004024 - 63128 Dietzenbach – Steinberg

O imóvel

Número da propriedade: 25004024 - 63128 Dietzenbach – Steinberg

O imóvel

Número da propriedade: 25004024 - 63128 Dietzenbach – Steinberg

Uma primeira impressão

Einfamilienhaus mit großzügiger Wohnfläche, 2 Garagen und schönem Garten

Dieses vollständig renovierte Einfamilienhaus bietet auf ca. 289 m² Wohnfläche und einem ca. 751 m² großen Grundstück ein großzügiges und komfortables Wohnambiente. Das 1979 erbaute Haus befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße im gesuchten Stadtteil Steinberg. Im Jahr 2021 wurden umfang- reiche Renovierungen vorgenommen, die den Charme und die Funktionalität der Immobilie weiter steigern. Insgesamt acht Zimmer, darunter sechs Schlafzimmer, warten auf neue Eigentümer. Vier Badezimmer sowie drei zusätzliche WC sorgen für ausreichend Komfort auch für größere Familien. Besonders hervorzuheben ist der Balkon im Obergeschoss, der sich über die gesamte Hausbreite erstreckt, während im Erdgeschoss eine große, teilweise überdachte Terrasse zum Verweilen einlädt. Eine elektrische Markise bietet zusätzlichen Sonnenschutz. Die Innenausstattung zeichnet sich durch hochwertige Materialien und eine gehobene Ausführungsqualität aus. Im Wohn- und Essbereich wurde ein edles Holzparkett verlegt, das diesen zentralen Bereich des Hauses besonders einladend gestaltet. Die Holz-Isofenster mit Zweifach-Verglasung und Rollladen tragen zur Energieeffizienz des Hauses bei, wobei ein Teil der Rollläden elektrisch bedient werden können. Eine Einbauküche, ein Gäste-WC und ein Duschbad runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab. Das Obergeschoss beherbergt 6 weitere Räume, 2 Bäder und 2 weitere WC.
Ein besonderes Highlight stellen die 2 Garagen mit Platz für 3 PKW und die zusätzlichen Stellplätze vor den Garagen dar, die ausreichend Platz für Fahrzeuge bieten. Das Keller- geschoss ist sowohl von innen als auch außen zugänglich, was eine flexible Nutzung ermöglicht. Dessen Räume können vielfältig als Büro und Hobbyräume genutzt werden oder auch als Wohnraum mit einer separaten Einliegerwohnung dienen. Potenzial zur Erweiterung bietet das Dachgeschoss, das zusätzlich als Wohnraum ausgebaut werden kann. Alle für einen Ausbau notwendigen Elektroleitungen und Heizungs-, Wasser- u. Abwasserrohre wurden bereits ins Dachgeschoss verlegt.
Der angelegte Garten bietet nicht nur Raum für Freizeit- aktivitäten, sondern auch Platz für individuelle Gestaltungsideen. Ein Innen- und ein Außenkamin schaffen darüber hinaus eine einladende Atmosphäre, die zu gemütlichen Stunden einlädt. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie in einem sehr gepflegten Zustand und verspricht einen harmonischen Einklang zwischen anspruchsvollem Wohnstil und den Annehmlichkeiten eines Einfamilienhauses. Für Interessenten, die Wert auf eine ruhige und dennoch gut angebundene Wohnlage legen, bietet dieses Objekt ideale Voraussetzungen. Besichtigungstermine können nach Absprache vereinbart werden, um einen persönlichen

Eindruck von dieser attraktiven Immobilie zu gewinnen.

Número da propriedade: 25004024 - 63128 Dietzenbach – Steinberg

Detalhes do equipamento

- Holz-Isofenster (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

Número da propriedade: 25004024 - 63128 Dietzenbach – Steinberg

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25004024 - 63128 Dietzenbach – Steinberg

Outras informações

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 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.

Número da propriedade: 25004024 - 63128 Dietzenbach – Steinberg

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com