

Dietzenbach – Steinberg

# Barrierefreies Wohnen in zentraler aber ruhiger Lage

Objektnummer: 24004016



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

**KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 122 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 333 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24004016 - 63128 Dietzenbach – Steinberg

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

Objektnummer: 24004016 - 63128 Dietzenbach – Steinberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24004016
Wohnfläche	ca. 122 m <sup>2</sup>
Dachform	Pulldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1995
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	649.000 EUR
Haus	Bungalow
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 56 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24004016 - 63128 Dietzenbach – Steinberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie- verbrauch	125.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.07.2033	Energie- Effizienzklasse	D
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 24004016 - 63128 Dietzenbach – Steinberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24004016 - 63128 Dietzenbach – Steinberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24004016 - 63128 Dietzenbach – Steinberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24004016 - 63128 Dietzenbach – Steinberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24004016 - 63128 Dietzenbach – Steinberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24004016 - 63128 Dietzenbach – Steinberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24004016 - 63128 Dietzenbach – Steinberg

## Die Immobilie

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)

Objektnummer: 24004016 - 63128 Dietzenbach – Steinberg

## Ein erster Eindruck

Die Lage der Immobilie ist sehr gefragt: die S-Bahn, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Die Umgebung ist ruhig und bietet eine hohe Lebensqualität. Wald und Wiesen erreichen Sie ebenfalls in wenigen Gehminuten. Der Bungalow wurde im Jahr 1995 errichtet und im Jahr 2018 vollständig renoviert und auch teil-saniert. Die Ausstattungsqualität ist gehoben und lässt keine Wünsche offen. Die Atrium-Bauweise sorgt für besonders viel Privatsphäre, da das ca. 23 m<sup>2</sup> große Atrium von außen nicht einsehbar ist. Bodentiefe Fensterfronten sorgen für viel Licht und machen das Atrium bei geöffneten Schiebetüren im Sommer zum "fünften Zimmer". Der angrenzende Wohn-/Essbereich wird dadurch auf über 55 m<sup>2</sup> erweitert. Das Atrium wurde mit hochwertigem Tropenholz ausgelegt, welches sich durch seine besonders hohe Härte und Strapazierfähigkeit auszeichnet. Außerdem ist das Holz auch an heißen Tagen barfuß begehbar. Der private Bereich besteht aus drei Schlafzimmern und einem großen Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche. Der Wohn-/Essbereich ist offen gestaltet. An ihn grenzt ein weiteres Badezimmer mit bodengleicher Dusche an. Die Einbauküche ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet. An besonders heißen Tagen sorgt eine Klimaanlage für eine angenehme Raumtemperatur. Hinter dem Bungalow gibt es noch einen kleinen Garten, der genügend Platz für einen Sandkasten, Schaukel oder Kaninchenstall bietet. Für Hobbyköche wäre es ein idealer Platz für einen Kräutergarten. Besonders praktisch ist die Garage direkt am Haus. Von der Garage haben Sie ebenfalls Zutritt in das Atrium. Im Kellergeschoss finden Sie die Übergabestation für die Fernwärme als Energieträger. Somit sind Sie bereits jetzt unabhängig von Gas oder Öl. Außerdem ist die Versorgung durch Fernwärme besonders wartungsarm. Kosten für eine Heizung im klassischen Sinne fallen nicht an. Ein größerer Kellerraum (Hobby), sowie ein Vorratsraum und ein Waschkeller runden das Raumangebot im Kellergeschoss ab. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als komfortabler und moderner Bungalow, der sich ideal für eine Familie oder Paare eignet, die sehr viel Wert auf Privatsphäre legen. Die gehobene Ausstattung, die gefragte Lage und die vollständige Renovierung machen diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot auf dem Immobilienmarkt.

Objektnummer: 24004016 - 63128 Dietzenbach – Steinberg

## Ausstattung und Details

- Überdachter Eingang
- Einbauküche
- Große, uneinsehbare Terrasse (Atrium) mit Tropenholz
- Zwei Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- Elektrische Rollläden
- Kleiner Garten hinter dem Haus
- Garage direkt am Haus mit Zugang in das Atrium
- Hochwertiges Vinylparkett in den Räumen
- Klimaanlage
- Gegensprechanlage

Objektnummer: 24004016 - 63128 Dietzenbach – Steinberg

## 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: 24004016 - 63128 Dietzenbach – Steinberg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.7.2033. Endenergieverbrauch beträgt 125.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24004016 - 63128 Dietzenbach – Steinberg

## 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](mailto:dreieich@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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