

Dietzenbach

Ausbaufähiges 2-Familienhaus in der Altstadt von Dietzenbach

CODE DU BIEN: 24004033



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 450.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 158 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 441 m²

CODE DU BIEN: 24004033 - 63128 Dietzenbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24004033 - 63128 Dietzenbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24004033
Surface habitable	ca. 158 m ²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	8
Chambres à coucher	6
Salles de bains	2
Année de construction	1950

Prix d'achat	450.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m ²
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24004033 - 63128 Dietzenbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	254.60 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	23.06.2024	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Combustible liquide		

CODE DU BIEN: 24004033 - 63128 Dietzenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24004033 - 63128 Dietzenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24004033 - 63128 Dietzenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24004033 - 63128 Dietzenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24004033 - 63128 Dietzenbach

La propriété



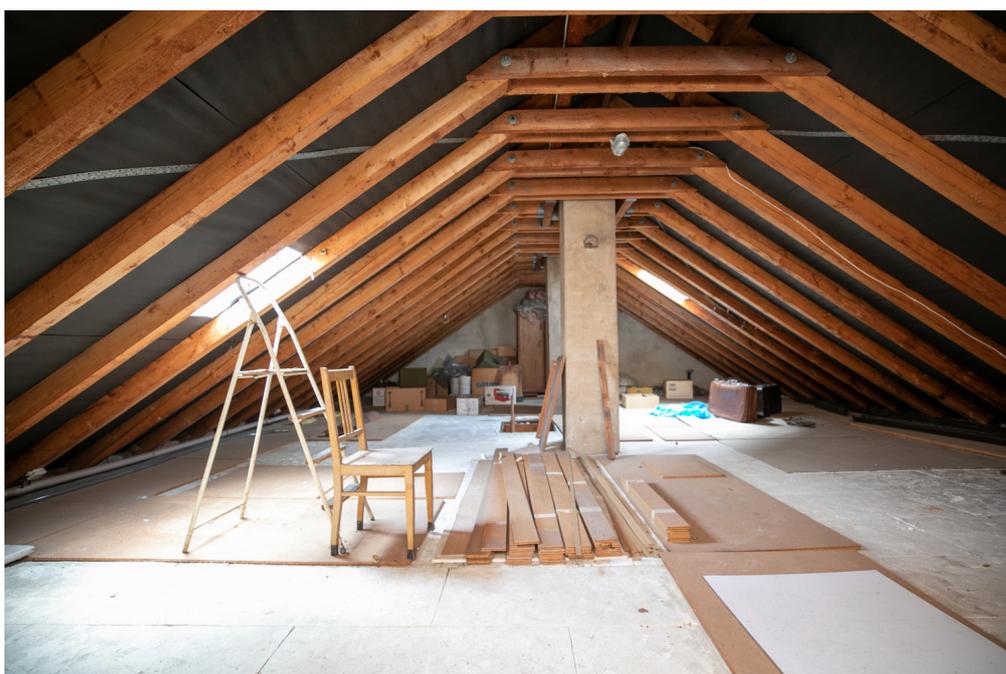
CODE DU BIEN: 24004033 - 63128 Dietzenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24004033 - 63128 Dietzenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24004033 - 63128 Dietzenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24004033 - 63128 Dietzenbach

La propriété



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

CODE DU BIEN: 24004033 - 63128 Dietzenbach

Une première impression

Das Zweifamilienhaus mit Ausbaumöglichkeit in ein Dreifamilienhaus befindet sich in einer zentralen aber dennoch ruhigen Lage in der Altstadt von Dietzenbach. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Grundschule-/Kita und die S-Bahn sind fußläufig erreichbar. Eine Besonderheit der Immobilie ist die ca. 37m² große Halle mit einer Deckenhöhe von 3,50m. Ideal für Wohnmobilbesitzer, Hobby-Schrauber oder für gewerblich genutzte Gerätschaften. Die Erdgeschosswohnung besteht aus dem Wohnzimmer, der Küche, einem Badezimmer und zwei Schlafzimmern. Die Wohnung im Obergeschoss ist größer geschnitten und besteht aus einem Wohnzimmer und vier Schlafzimmern.

Selbstverständlich befinden sich auch eine Küche und ein Badezimmer auf dieser Etage. Der Dachboden ist ausbaufähig (Neuer Dachstuhl und Dämmung vor ca. 10 Jahren) und könnte als dritte Wohneinheit oder als Erweiterung der OG-Wohnung dienen. Die Immobilie ist teilunterkellert (die Halle ist nicht unterkellert) und bietet mit insgesamt fünf Kellerräumen und einer separaten Kammer ausreichend Stauraum. An die Immobilie schließt sich ein Nebengebäude an, welches sich ideal als Werkstatt, Büro oder weiteren Stauraum nutzen lässt. Der Garten ist schön eingewachsen mit viel Privatsphäre zu den Nachbarn. Ein Fischteich-/Feuchtbiotop ist ebenfalls Teil des Gartens. Gerne geben wir nähere Auskunft zu diesem Zweifamilienhaus mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

CODE DU BIEN: 24004033 - 63128 Dietzenbach

Détails des commodités

- Große Halle (Länge 10,40m, Breite 3,58m, Höhe 3,50m, aktuelle Durchfahrtsbreite 2,20m und Durchfahrtshöhe 2,28m)
- Nebengebäude für Hobby und/oder Beruf)
- Eingewachsenes Grundstück mit Fischteich
- Zwei abgeschlossene Wohneinheiten mit separatem Treppenhaus
- Ausbaufähiges Dachgeschoss

CODE DU BIEN: 24004033 - 63128 Dietzenbach

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24004033 - 63128 Dietzenbach

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.6.2024. Endenergiebedarf beträgt 254.60 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

CODE DU BIEN: 24004033 - 63128 Dietzenbach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

Fahrgasse 41 Dreieich et au sud, aux portes de Francfort

E-Mail: dreieich@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com