

Dietzenbach – Steinberg

# Top gepflegtes Reihenendhaus mit Energie.kl. B

*CODICE OGGETTO: 25004008*



*www.von-poll.com*

PREZZO D'ACQUISTO: 570.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 123 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 328 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25004008 - 63128 Dietzenbach – Steinberg

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

CODICE OGGETTO: 25004008 - 63128 Dietzenbach – Steinberg

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25004008	Prezzo d'acquisto	570.000 EUR
Superficie netta	ca. 123 m <sup>2</sup>	Casa	Villa a schiera di testa
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Modernizzazione / Riqualficazione	2016
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2003	Superficie lorda	ca. 47 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	2 x superficie libera	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25004008 - 63128 Dietzenbach – Steinberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	70.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	13.01.2035	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2003

CODICE OGGETTO: 25004008 - 63128 Dietzenbach – Steinberg

## La proprietà



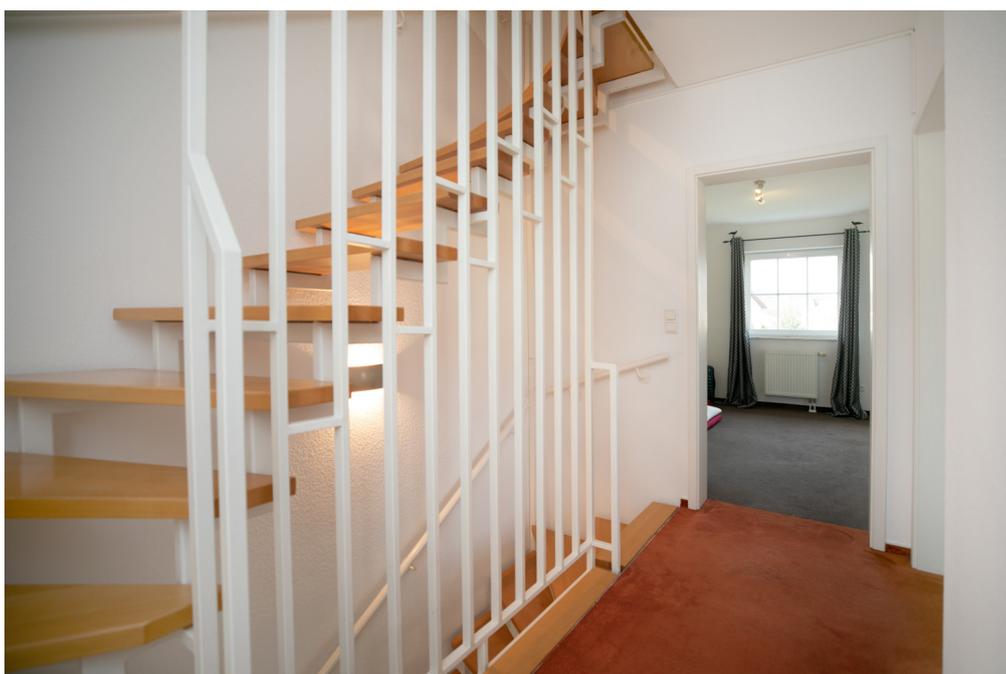
CODICE OGGETTO: 25004008 - 63128 Dietzenbach – Steinberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25004008 - 63128 Dietzenbach – Steinberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25004008 - 63128 Dietzenbach – Steinberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25004008 - 63128 Dietzenbach – Steinberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25004008 - 63128 Dietzenbach – Steinberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25004008 - 63128 Dietzenbach – Steinberg

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

**CODICE OGGETTO: 25004008 - 63128 Dietzenbach – Steinberg**

## Una prima impressione

Das top gepflegte Reihenendhaus befindet sich in einer familienfreundlichen Lage in Dietzenbach-Steinberg. Öffentliche Kindergärten und Schulen, sowie die privaten Kindergärten und Schulen der Waldorf-/ und Montessori-/Pädagogik befinden sich in Laufweite. Die S-Bahn erreichen Sie in 15 Gehminuten. Ebenso erreichen Sie fußläufig eine Bäckerei, Apotheke und diverse Ärzte. Die Immobilie befindet sich in einem äußerst gepflegten, quasi einzugsbereiten Zustand und kann zeitnah übergeben werden. Es besteht keinerlei Renovierungs-/ oder Sanierungsstau. Sie betreten die Immobilie durch eine Eingangsdiele mit einem eingebauten Garderobenschrank. Hier befindet sich auch das raumhoch geflieste Gäste-WC. Von der Eingangsdiele gelangen Sie in die geschlossene Küche. Mit einfachen Mitteln lässt sich die Küche auch in eine offene Küche umwandeln, falls man das lieber mag. Am Ende der Diele befindet sich der offene Wohn-/Essbereich mit einer bodentiefen Fensterfront mit Zugang auf Terrasse und in den Garten. Der Garten hat eine perfekte Größe für Kinder zum Toben und Spielen. Die Terrasse lädt in den Sommermonaten zum gemeinsamen Grillen mit der Familie und Freunden ein. Im Vorgarten befindet sich eine unterirdische Regenwasserzisterne mit elektrischer Pumpe zur Gartenbewässerung. Das Obergeschoss besteht aus drei Zimmern und einem Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche. Das Badezimmer verfügt zusätzlich über eine elektrische Fußbodenheizung. Im Dachgeschoss finden Sie ein großes Dachstudio mit Vorbereitung für ein zusätzliches Badezimmer. Das Studio lässt sich auch mit einfachen Mitteln in zwei separate Zimmer unterteilen. Das Kellergeschoss beinhaltet einen Heizungs-/Waschraum, einen Vorratsraum und einen beheizten Hobbyraum. Durch die Nutzung von Fernwärme als Energieträger leistet die Immobilie bereits einen wertvollen Beitrag zum Klimaschutz. Zwei zur Immobilie gehörende Stellplätze sind im Kaufpreis inbegriffen. Gerne geben wir Ihnen weitere Auskünfte zu dieser äußerst gepflegten Immobilie für die Familie.

**CODICE OGGETTO: 25004008 - 63128 Dietzenbach – Steinberg**

## Dettagli dei servizi

- Fußbodenheizung im EG und im Badezimmer OG
- Einbauküche
- Gäste-WC
- Tageslichtbadezimmer mit Wanne und Dusche
- Ausgebautes Dachstudio mit Anschlüssen für ein Bad
- Elektrische Rollläden im EG und Nachrüstungsmöglichkeit für die Rollläden im OG
- Markise für die Terrasse
- Regenwasserzisterne mit elektrischer Pumpe
- Gegensprechanlage
- SAT-TV und Internet
- Vollunterkellert
- Gartenhaus
- Zwei eigene Stellplätze (im Kaufpreis inbegriffen)

**CODICE OGGETTO: 25004008 - 63128 Dietzenbach – Steinberg**

## 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 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.

**CODICE OGGETTO: 25004008 - 63128 Dietzenbach – Steinberg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.1.2035. Endenergieverbrauch beträgt 70.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

**CODICE OGGETTO: 25004008 - 63128 Dietzenbach – Steinberg**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

---

Fahrgasse 41 Dreieich e a sud delle porte di Francoforte

**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)