

Dietzenbach – Steinberg

# Barrierefreies Wohnen in zentraler aber ruhiger Lage

CODICE OGGETTO: 24004016



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

PREZZO D'ACQUISTO: 649.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 122 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 333 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24004016 - 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: 24004016 - 63128 Dietzenbach – Steinberg**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24004016	Prezzo d'acquisto	649.000 EUR
Superficie netta	ca. 122 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia tetto	a una sola falda	Modernizzazione / Riqualficazione	2018
Vani	4	Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 56 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1995	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 24004016 - 63128 Dietzenbach – Steinberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	125.40 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	19.07.2033	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1995

CODICE OGGETTO: 24004016 - 63128 Dietzenbach – Steinberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24004016 - 63128 Dietzenbach – Steinberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24004016 - 63128 Dietzenbach – Steinberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24004016 - 63128 Dietzenbach – Steinberg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24004016 - 63128 Dietzenbach – Steinberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24004016 - 63128 Dietzenbach – Steinberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24004016 - 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: 24004016 - 63128 Dietzenbach – Steinberg**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24004016 - 63128 Dietzenbach – Steinberg**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 24004016 - 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: 24004016 - 63128 Dietzenbach – Steinberg**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24004016 - 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)