

Dietzenbach

# Ausbaufähiges 2-Familienhaus in der Altstadt von Dietzenbach

Número da propriedade: 24004033



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

PREÇO DE COMPRA: 450.000 EUR • ÁREA: ca. 158 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 441 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24004033 - 63128 Dietzenbach

- 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: 24004033 - 63128 Dietzenbach

## Numa vista geral

Número da propriedade	24004033	Preço de compra	450.000 EUR
Área	ca. 158 m <sup>2</sup>	Natureza	
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Quartos	8	Tipo de construção	Sólido
Quartos	6	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1950		

Número da propriedade: 24004033 - 63128 Dietzenbach

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	254.60 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	23.06.2024	Classificação energética	H
Aquecimento	Petróleo		

Número da propriedade: 24004033 - 63128 Dietzenbach

## O imóvel





Número da propriedade: 24004033 - 63128 Dietzenbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24004033 - 63128 Dietzenbach

## O imóvel





Número da propriedade: 24004033 - 63128 Dietzenbach

## O imóvel





Número da propriedade: 24004033 - 63128 Dietzenbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24004033 - 63128 Dietzenbach

## O imóvel





Número da propriedade: 24004033 - 63128 Dietzenbach

## O imóvel





Número da propriedade: 24004033 - 63128 Dietzenbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24004033 - 63128 Dietzenbach

## O imóvel



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



Número da propriedade: 24004033 - 63128 Dietzenbach

## Uma primeira impressão

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. 37m<sup>2</sup> 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.



Número da propriedade: 24004033 - 63128 Dietzenbach

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 24004033 - 63128 Dietzenbach

## 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: 24004033 - 63128 Dietzenbach

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.6.2024. Endenergiebedarf beträgt 254.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.



Número da propriedade: 24004033 - 63128 Dietzenbach

## Pessoa de contacto

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

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

---

Fahrgasse 41 Dreieich e a sul das portas de Frankfurt

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)