



63128 Dietzenbach

++ Zweifamilienhaus + Einliegerwohnung: Viel Platz für großzügiges Leben und flexible Gestaltung ++



779.000 €

Kaufpreis

250 m²

Wohnfläche

490 m²

Grundstücksfläche

9

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Lang Immobilien GmbH

Kevin Ringeisz

Tel.: 0049699200250

anfragen@langimmobilien.de

 **Kaufen**
ab 2547 € mtl.*

* 80% Beleihung des Kaufpreises, 1% Tilgung und eff. Zins bei 10 Jahren Zinsbindung

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	250 m ²
Grundstücksfläche	490 m ²
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	2
Einliegerwohnung	✓

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach

Preise & Kosten

Kaufpreis	779.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inklusive

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	21.01.2035
Baujahr (Haus)	1973
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	213.10
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	G



Zustand

Baujahr	1973
Verkaufstatus	offen



Ausstattung

Allgemein

Räume veränderbar	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuernng

Öl	✓
----	---

Stellplatzart

Garage	✓
Carport	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Marmor	✓
Fliesen	✓
Teppich	✓

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- charmantes Zweifamilienhaus zzgl. Einliegerwohnung im Untergeschoss
- ca. 250 m² Wohnfläche zzgl. Nutzfläche im Keller & Dachboden
- insgesamt 9 Zimmer, 4 Badezimmer & 1 Gäste-WC
- lichtdurchflutete und großzügige Räume
- sonnige Terrasse für entspannte Stunden im Freien
- massiv gebautes, offenes Treppenhaus mit Carrara-Marmor
- Baujahr 1973 / Heizung 2006 / Fenster 2008 (doppelverglaste Kunststofffenster mit Rollos)
- Badezimmer und Gäste-WC im Erdgeschoss 2018 komplett saniert
- Solaranlage für Warmwasser aus 2007, kürzlich gewartet
- Garagendach 2025 neu
- Keller 2025 komplett ausgegraben & abgedichtet (einschließlicher neue Abwasserrohre)
- Öltank 10.000 Liter (alle Wartungen und TÜV)
- Specksteinofen im Wohnzimmer kann optional installiert werden
- offener Kamin im Untergeschoss
- großzügiger Hauswirtschaftsraum und Lagerraum im Untergeschoss
- zusätzlicher Lagerraum unter der Garage
- Garage mit elektrischem Tor und Carport davor
- Grundstücksgröße ca. 490 m²
- nette, familienfreundliche Nachbarschaft mit vielen Freizeitmöglichkeiten
- ruhige und gepflegte Wohnsiedlung
- in Nähe zum angrenzenden Wald + Feldern
- mit virtuellem 3D-Rundgang bequem von zu Hause aus besichtigen



Beschreibung

Dieses außergewöhnliche Zweifamilienhaus mit zusätzlicher Einliegerwohnung eröffnet Ihnen eine seltene Kombination aus Großzügigkeit, Flexibilität und wohnlicher Geborgenheit. Auf rund 250 m² Wohnfläche entfaltet sich ein Zuhause, das Raum für unterschiedlichste Lebenskonzepte bietet – sei es für die große Familie, das Mehrgenerationenwohnen oder die clevere Verbindung von Wohnen und Vermieten.

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine angenehme Atmosphäre, die durch eine durchdachte Raumaufteilung und viel Tageslicht geprägt ist. Im Erdgeschoss bildet der weitläufige Wohn- und Essbereich das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen schaffen eine helle, einladende Umgebung und öffnen den Blick ins Grüne. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse – ein wunderbarer Ort, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen oder gesellige Stunden mit Familie und Freunden zu verbringen.

Die angrenzende Küche überzeugt mit kurzen Wegen und ausreichend Platz für kulinarische Kreativität. Ergänzt wird diese Ebene durch ein ruhiges Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer sowie ein Badezimmer und ein separates Gäste-WC – ideal für komfortables Wohnen auf einer Ebene.

Im Obergeschoss setzt sich das großzügige ...

... Sie sind neugierig geworden? Weitere Informationen zu dieser Wohnung entdecken Sie in unserem ausführlichen Exposé. Stellen Sie hierfür einfach eine Anfrage auf unserer Homepage.

Die Immobilie können Sie live besichtigen oder ganz innovativ und digital in einem virtuellen Rundgang.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

PS: Folgen Sie uns auf Facebook, Instagram oder LinkedIn, hier veröffentlichen wir die Objekte schon, bevor wir sie in die Immobilienportale einstellen. >>>>
<https://langimmobilien.de/likeandfollow/>

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, zugleich gut angebundenen Wohnlage in Dietzenbach. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus gewachsener Wohnstruktur, viel Grün und einer guten städtischen Infrastruktur aus – ideal für Familien, Berufspendler und alle, die eine ausgewogene Wohnqualität suchen.

Dietzenbach liegt im Landkreis Offenbach und überzeugt durch seine verkehrsgünstige Lage im Rhein-Main-Gebiet. Die Stadt bietet eine sehr gute Anbindung an Frankfurt am Main sowie an Offenbach, Darmstadt und die umliegenden Städte. Über die nahegelegenen Autobahnen A661, A3 und A5 sind wichtige Verkehrsknotenpunkte schnell erreichbar. Der Frankfurter Flughafen ist in etwa 20–25 Minuten mit dem Auto zu erreichen und bietet optimale Voraussetzungen für Vielreisende.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist hervorragend ausgebaut: Die S-Bahn-Linie S2 ist fußläufig 10 Minuten entfernt und verbindet Dietzenbach direkt mit Offenbach und Frankfurt und ermöglicht eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit der Innenstadt. Ergänzend dazu sorgen Buslinien für eine gute innerstädtische und regionale Anbindung.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie verschiedene Einzelhandelsgeschäfte. Das Rathaus-Center Dietzenbach bietet darüber hinaus eine vielfältige Auswahl an Geschäften und Dienstleistungen. Restaurants, Cafés und Freizeitangebote sorgen für eine hohe Lebensqualität.



Familien profitieren von einem

... Sie sind neugierig geworden? Weitere Informationen zur Lage entdecken Sie in unserem ausführlichen Exposé. Stellen Sie hierfür einfach eine Anfrage auf unserer Homepage.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.1.2035.
Endenergiebedarf beträgt 213.10 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

Vorab noch ein offenes Wort. Aufgrund der neuen EU-Regelungen sowie auch der Gesetzesänderung bezüglich der Maklerprovision ist es für Sie als Interessent erforderlich, eine Vielzahl "Haken" zu setzen. Wir würden uns das anders wünschen, sind aber an die gesetzlichen Regelungen gebunden.

Finanzierung:

Haben Sie Fragen zur Finanzierung? Sprechen Sie uns gerne an, wir stellen für Sie den Kontakt zu unseren Finanzierungs- und Bankpartnern her. Dieser Service ist für Sie unsererseits kostenfrei und kann Ihnen während der Laufzeit des Darlehens viel Geld sparen.

Der Eigentümer hat uns beauftragt, den Verkauf seiner Immobilie zu koordinieren und diese zu vermitteln. Auf Wunsch des Eigentümers und aus formellen Gründen bitten wir Sie ausdrücklich, von direkten Kontakten abzusehen und Besichtigungstermine bzw. Informationsgespräche ausschließlich über uns zu vereinbaren.

Unsere Exposés sind streng vertraulich. Eine Weitergabe dieser einschließlich aller weiteren Informationen und Unterlagen an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen Zustimmung zulässig. Jede unbefugte Weitergabe unseres Angebotes an Dritte verpflichtet zum Schadensersatz in Höhe der vollen Maklerprovision.

Die Angaben zur Immobilie (dieses Angebot) erfolgen im Namen unseres Auftraggebers und dienen einer ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir keine Haftung übernehmen. Alle Angebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkäufe oder sonstiger Zwischenverwertung.























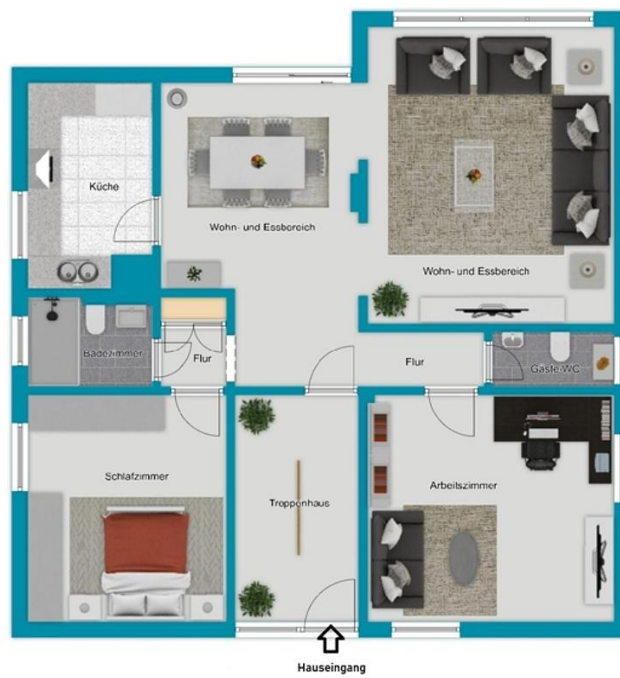








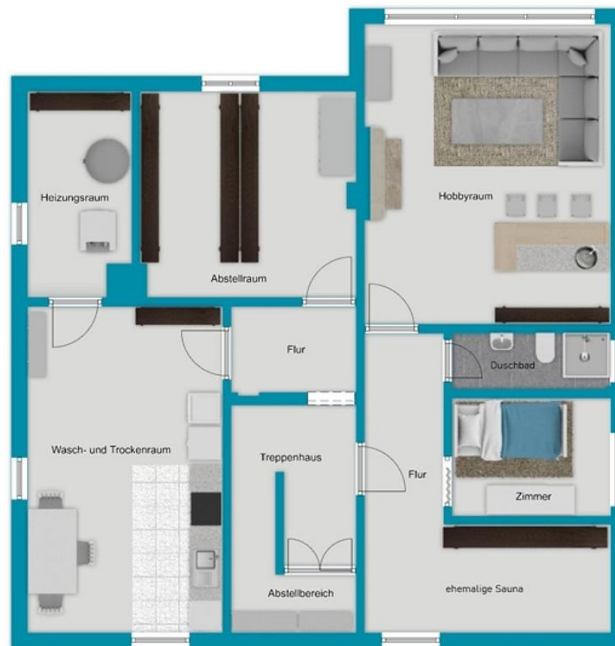
Exposieren, nicht maßstäblich



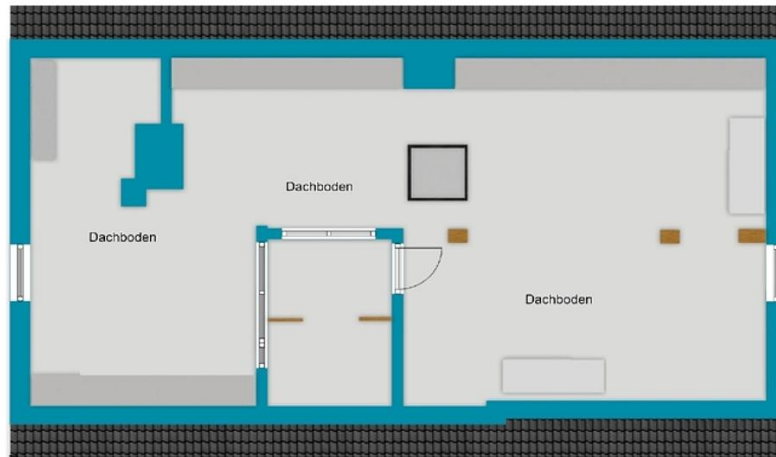
Exposieren, nicht maßstäblich



Exposition, nicht maßstäblich



Exposition, nicht maßstäblich



Exposition, nicht maßstablich

