

63128 Dietzenbach

++ Viel Platz für Ihre Ideen: Flexibles Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung ++



Kaufpreis
650.000 €

Wohnfläche
247,61 m²

Zimmer
9

Ihr Ansprechpartner
Lang Immobilien GmbH

Michael Lang
069-9200250
info@langimmobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	247,61 m ²
separate WCs	1
Zimmer	9
Terrassen	1
Einliegerwohnung	Ja
Badezimmer	4
Schlafzimmer	6
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	490 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	650.000 €
Außencourt	3,57 % inklusive 19 % age MwSt.
Provision mit mit MwSt.	true

Energieausweis

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

Zustand

Baujahr	1973
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Marmor Fliesen Teppich
Küche	Einbauküche
Bauweise	Massivbauweise
Dachform	Satteldach
Gäste-WC	Ja
Befeuerung	Öl
unterkellert	Ja
Stellplatzart	Garage Carport
Räume veränderbar	Ja

Objekt-Titel

++ Viel Platz für Ihre Ideen: Flexibles Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung ++

Lage-Beschreibung

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.

Online-ID:
KRBZUQM

Objekt-Nr.:
24132291



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.

Ausstattungs-Beschreibung

- charmantes Zweifamilienhaus zzgl. Einliegerwohnung
- Baujahr 1973
- Grundstückgröße ca. 490 m²
- Lärmschutz zur Hauptstraße durch üppig bepflanzten Erdwall
- ca. 248 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
- Heizung 2006 / Fenster 2008 (doppelverglaste Kunststofffenster mit Rollos, teilweise elektrisch)
- Badezimmer und Gäste-WC im Erdgeschoss 2018 komplett saniert
- Solaranlage für Warmwasser aus 2007, kürzlich gewartet
- Garagendach neu 2025
- Keller 2025 komplett ausgegraben & abgedichtet
- neue Regenwasserablaufrohre
- 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
- Garage mit elektrischem Tor und Carport
- 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

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus mit zusätzlicher Einliegerwohnung, vereint Großzügigkeit, Flexibilität und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten unter einem Dach. Auf einem ca. 490 m² großen Grundstück erwartet Sie eine Immobilie mit 9 Zimmern, 4 Badezimmern und vielen Extras, die sich unterschiedlichsten Lebenssituationen anpassen kann.

Garten & Außenbereich

Der Gartenbereich vor und hinter dem Haus bietet viel Platz zum Entspannen, Spielen und Genießen. Der üppig bepflanzte Erdwall hinter dem Haus gehört zum Grundstück und zum Eigentum. Dieser dient als optimaler Lärmschutz zur dahinterliegenden Hauptstraße und kann nach eigenen Vorlieben bepflanzte werden.

Wohnen & Familie

Ca. 248 m² Wohnfläche, eine zusätzliche Einliegerwohnung im Untergeschoss, sowie Ausbaureserve im Dachgeschoss, bieten außergewöhnlich viel Platz für die ganze Familie.

Wohnen & Vermieten

Die Aufteilung als Zweifamilienhaus schafft ideale Voraussetzungen für die Kombination aus Eigennutzung und Kapitalanlage.

Wohnen & Arbeiten

Mehrere Ebenen und flexibel nutzbare Räume, ermöglichen die angenehme Trennung von Wohnen und Arbeiten.

Mehrgenerationenwohnen

Eigenständige Wohnbereiche schaffen Privatsphäre und ermöglichen ein harmonisches Zusammenleben mehrerer Generationen.

Die Aufteilung ...

... 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/>

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.

Impressionen







