



63128 Dietzenbach

++ Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit seriösem Mieter als Top-Investment ++



Kaufen **b 781,43€ mtl.***
* 0% Beleihung des Kaufpreises, Tilgung und eff. Zins bei 10 Jahren Zinsbindung

195.000 €

Kaufpreis

56,24 m²

Wohnfläche

1607 m²

Grundstücksfläche

2

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Lang Immobilien GmbH

Kevin Ringeisz

Tel.: 0049699200250

anfragen@langimmobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	56,24 m ²
Grundstücksfläche	1.607 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkon / Terrassenfläche	6,93 m ²
Kellerfläche	10 m ²
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	195.000 €
Nebenkosten	240 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	240 €
Aussen-Courtage	3,57 % inklusive
Mieteinnahmen ist	8.040 €



Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	04.05.2028
Baujahr (Haus)	1994
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	99.60
Primär-Energieträger	FERN

Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

Zustand

Baujahr	1994
Verkaufstatus	offen



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV	✓
Fahrradraum	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Befuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- + solide monatliche Kaltmiete von € 670,00
- + begehrte Größe ca. 56,00 m²
- + vorteilhafte Raumaufteilung
- + pflegeleichter Laminatboden in Diele, Wohnzimmer & Schlafzimmer aus dem Jahr 2011
- + deckenhoch gefliestes Badezimmer mit Wanne & Dusche
- + doppelverglaste Kunststofffenster mit Rollläden in allen Räumen erlauben Energieeinsparungen
- + helle Räumlichkeiten
- + offener Kamin im Wohnzimmer für gemütliche Stunden
- + elegante Einbauküche in Silber im Preis inbegriffen
- + überdachter, gut geschnittener Balkon als Wohlfühlzone
- + solide Eigentümergemeinschaft
- + plus an Stauraum dank großem Kellerabteil (ca. 10 m²)
- + eigener Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 19.000 Euro)
- + zentrale Lage in Dietzenbach
- + diverse Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar
- + zentraler Busbahnhof sowie Haltestelle der S-Bahnlinie S2 nach Offenbach am Main und Frankfurt am Main zu Fuß in nur 9 Min. erreichbar
- + Besichtigung via innovativem 3D Rundgang von zu Hause möglich



Beschreibung

Eigentumswohnung zu verkaufen: ein Zuhause für Ihr Kapital!

Mit dieser vermieteten 2-Zimmer-Wohnung in Dietzenbach haben Sie eine lukrative, langfristige Investition gefunden. Der solvente und zuverlässige Mieter zahlt derzeit eine monatliche Kaltmiete von € 670,00, was über die Jahre hinweg eine lohnenswerte Rendite ermöglicht.

Grundsätzlich besitzt die Wohnung eine gute Vermietbarkeit, die sich in der attraktiven Wohnfläche von ca. 56 m², der praktischen Raumaufteilung und der guten Lage begründet. Einen weiteren Vorzug stellt der Laminatboden dar, der äußerst pflegeleicht ist und zu den meisten Inneneinrichtungen passt.

Für besondere Akzente der Wohnung sorgen die...

... Sie sind neugierig geworden? Weitere Informationen zu diesem Haus 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 Sie!

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...

... 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 Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.5.2028.



Endenergieverbrauch beträgt 99.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

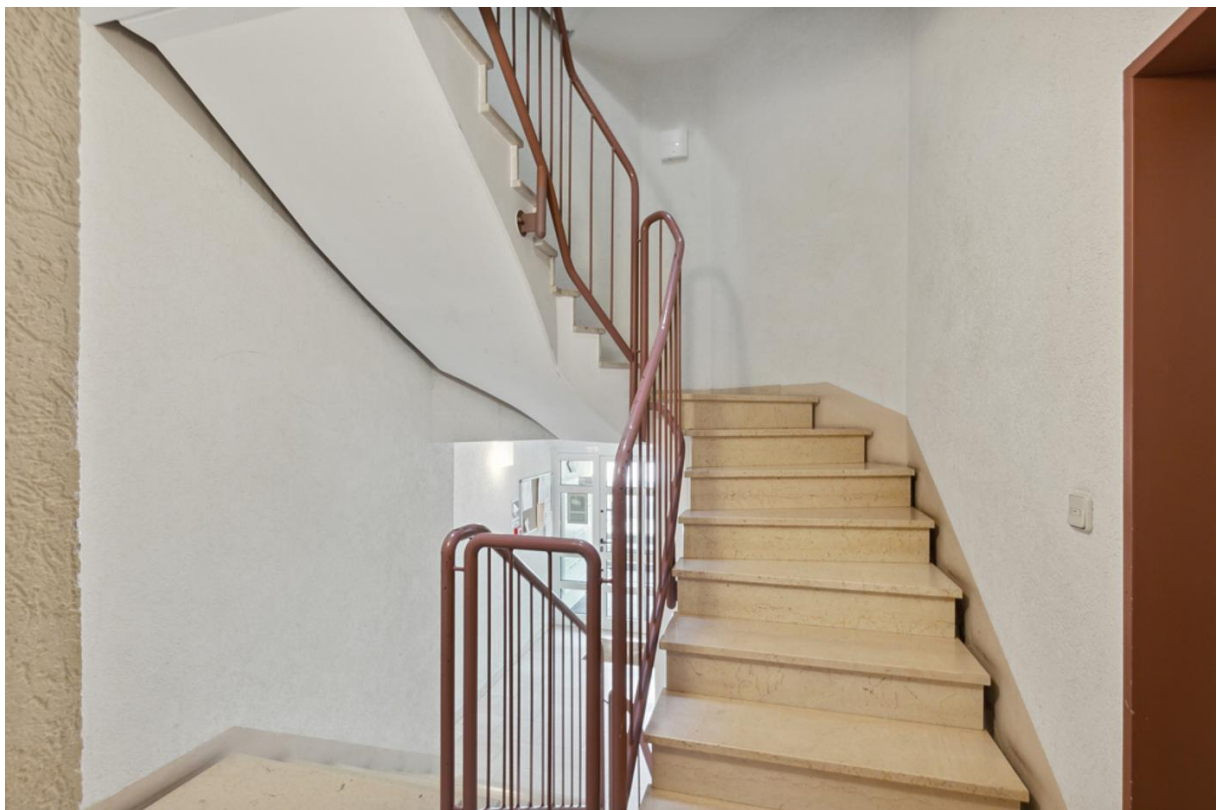
Der Eigentümer hat uns beauftragt, den Verkauf seiner Immobilie zu koordinieren und diese zu vermitteln. Auf Wunsch des Eigentümers und aus formellen Gründen bitten wir Sie ausdrücklich, von direkten Kontakten abzusehen und Besichtigungstermine bzw. Informationsgespräche ausschließlich über uns zu vereinbaren.

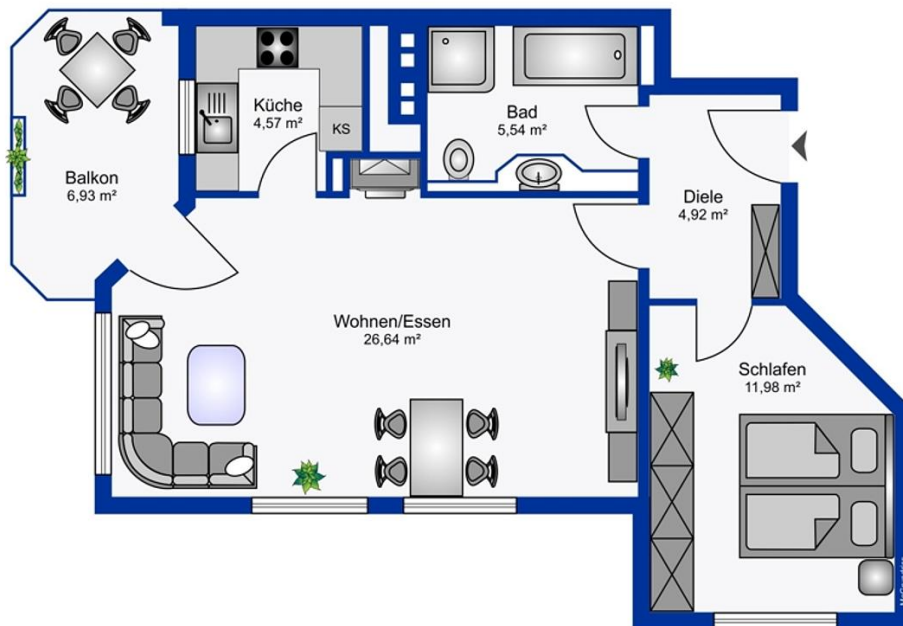
Unsere Exposés sind streng vertraulich. Eine Weitergabe dieser einschließlich aller weiteren Informationen und Unterlagen an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen Zustimmung zulässig. Jede unbefugte Weitergabe unseres Angebotes an Dritte verpflichtet zum Schadensersatz in Höhe der vollen Maklerprovision.

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.









Energieverbrauch

Energieverbrauch
kWh/(m²·a)

