

Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg

# Gepflegte Zwei-Zimmerwohnung mit Balkon und TG-Stellplatz

????????? ??????????: 25004029



???? ??????: 210.000 EUR • ??????????: ca. 58 m<sup>2</sup> • ??????: 2

??????? ?????????: 25004029 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ??? ?????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ?????????????????
- ?????????????????????????

???????? ??????????: 25004029 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg

?? ??? ??????

|                      |               |               |                       |
|----------------------|---------------|---------------|-----------------------|
| ???????? ??????????  | 25004029      | ????? ??????? | 210.000 EUR           |
| ????????????         | ca. 58 m²     | ????????????  | ???????               |
| ?????????????? ???   | 15.07.2025    | ????????????  | Käuferprovision       |
| ????????             | 2             |               | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ????????             | 2             |               | MwSt.) des            |
| ?????????????? ???   | 1             |               | beurkundeten          |
| ????????????         |               | ????????      | Kaufpreises           |
| ????????????         | 1             | ????????      | ???????               |
| ????? ?????????????  | 1993          | ????????????  |                       |
| ?????? ????????????? | 1 x ????????? | ???????       | ?????,                |
| ????????????         | ?????????     |               | ????????????????      |
|                      |               |               | ????????, ?????????   |

???????? ??????????: 25004029 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg

????????????? ???????????

|                                                   |                                |                                                                           |               |
|---------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                          | ?????????? ??????????          | ?????????????????<br>??????????                                           | VERBRAUCH     |
| ???? ???????????                                  | ????????????????<br>??????     | ??????<br>?????????????<br>????????????                                   | 70.10 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ?? | 26.04.2028                     | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                 | B             |
| ???? ???????????                                  | ???????? ???????<br>?????????? | ???? ?????????????<br>???????? ?? ??<br>?????????????<br>???????????????? | 1993          |

??????? ???????? : 25004029 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg

?? ????????



??????? ?????????: 25004029 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg

?? ????????



??????? ?????????: 25004029 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg

?? ????????



??????? ?????????: 25004029 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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)

??????? ?????????: 25004029 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg

## ??? ?????? ???????????

Die sehr gepflegte Zwei-Zimmerwohnung befindet sich im 2. Stock eines Mehrfamilienhauses, gebaut von dem renommierten Bauträger Dietmar Bücher. Die S-Bahn, ein Einkaufscenter, diverse Schulen und Kindergärten sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Sie betreten die Wohnung durch eine Eingangsdielen. Von hier gelangen Sie in den Wohn-/Essbereich mit Kamin, das Badezimmer mit Wanne & Dusche und dem ruhig gelegenen Schlafzimmer mit einem Blick ins Grüne.

Vom Wohn-/Essbereich gelangt man in die moderne und mit allen notwendigen Geräten ausgestattete Küche. Die sehr gepflegte Küche ist im Kaufpreis enthalten. Den ca. 8,40m großen Balkon betreten Sie vom Wohnzimmer aus. Der gute Schnitt des Balkons lädt zum Sonnenbaden oder zum gemeinsamen Essen mit Freunden ein.

Im Kellergeschoss befindet sich ein eigener Kellerraum und ein Waschraum zur gemeinschaftlichen Nutzung.

Ein ebenerdiger Tiefgaragenstellplatz (kein Duplex-Parker) ist ebenfalls im Kaufpreis enthalten.

Die Wohnung wird ohne bestehenden Mietvertrag verkauft.

??????? ?????????: 25004029 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg

???????????????? ???? ?????????

- Gut geschnittener Balkon
- Sehr gepflegte Einbauküche mit Geräten (im Kaufpreis enthalten)
- Badezimmer mit Wanne und Dsuche
- Kamin
- Ebenerdiger Tiefgaragenstellplatz (im Kaufpreis enthalten)

??????? ?????????: 25004029 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25004029 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.4.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 70.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme Dampf.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 25004029 - 63128 Dietzenbach / Dietzenbach-Steinberg

?????????????? ?????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

---

Fahrgasse 41, 63303 Dreieich  
Tel.: +49 6103 - 48 629 0  
E-Mail: dreieich@von-poll.com

???? ??????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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