

# Exposé

## Einfamilienhaus in Dietzenbach

**WECK MICH! \* KÜSS MICH! \* LIEB MICH!**



Objekt-Nr. OM-404643

### Einfamilienhaus

Verkauf: **660.000 €**

Ansprechpartner:  
Robert Winkelmann

63128 Dietzenbach  
Hessen  
Deutschland

|                   |           |             |                   |
|-------------------|-----------|-------------|-------------------|
| Baujahr           | 1960      | Übernahme   | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 819,00 m² | Zustand     | gepflegt          |
| Etagen            | 2         | Badezimmer  | 2                 |
| Zimmer            | 5,00      | Garagen     | 1                 |
| Wohnfläche        | 132,00 m² | Stellplätze | 2                 |
| Nutzfläche        | 100,00 m² | Heizung     | Zentralheizung    |
| Energieträger     | Gas       |             |                   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ich bin ein sogenanntes Elternhaus!

Unter meinem Schutz sind Kinder glücklich gewesen und groß geworden.

Alle haben gesagt: "Ein Elternhaus verkauft man nicht!" - Jetzt machen sie es doch!

Zuerst war ich sehr traurig, aber nun freue ich mich schon auf meine neuen Besitzer. Jetzt kommt neuer Glanz in meine Wände.

Ich brauche neue Eigentümer mit etwas Fantasie und handwerklichem Geschick.

Das erwartet Euch, das Anwesen ist wie folgt:

Das Grundstück ist 819 m<sup>2</sup> groß, der aktuelle Bodenrichtwert beträgt 675 €/m<sup>2</sup>. Die max. Bebauungsgröße ist nicht voll ausgenutzt.

Das Haupthaus, mit zwei bewohnten Etagen. Es gibt ein eigenes Treppenhaus. Das Haus ist voll unterkellert. Das Dachgeschoß ist nicht ausgebaut.

Garage - Einzelgarage mit zwei Stellplätzen davor.

Garten- und Gerätehaus.

Das Haus ist wie folgt aufgeteilt.

Von der Struktur her ist es derzeit ein 2-Familienhaus.

EG: Flur, Bad mit Badewanne, Waschtisch, separates WC, große Wohnküche, 2 weitere Zimmer, große Terrasse mit Zugang zum Garten.

Treppenraum: Es gibt ein separates Treppenhaus, von hier gelangen Sie in das OG.

OG: Flur, Bad mit Wanne und Waschtisch, separates WC, 3 weitere Zimmer, wovon eines als Wohnküche ausgebaut ist.

DG: Das Dachgeschoß kann ausgebaut werden. An den Seitenfronten sind bereits Fenster vorhanden.

KG: Der Keller besteht aus Flur, Heizraum, Keller, Hobbyraum und Waschküche.

## Ausstattung

Beide Wohneinheiten werden derzeit bewohnt, werden aber kurzfristig frei. Die Parteien sind über den Verkauf informiert, es wird keine Unstimmigkeiten mit Mietern bzw. Mietverträgen geben.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aus Rücksicht auf unsere Mieter noch keine Innenaufnahmen der Wohnungen im Exposee zeigen.

Nach Ihrer Kontaktaufnahme erhalten Sie selbstverständlich Zugang zu allen Daten und Fakten des Hauses.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Der Verkauf des Anwesens wurde im Rahmen einer Familien-Mediation mit der Erbengemeinschaft festgelegt. Der vorgeschlagene Wunsch-Kaufpreis ergibt sich aus der internen Bewertung. Sie haben die Möglichkeit ein eigenes Kaufangebot zu unterbreiten.

Sie zahlen keine Maklerprovision!

## **Lage**

Das Anwesen befindet sich in bevorzugter Lage von Dietzenbach-Steinberg. Von hier ist alles schnell, meist fußläufig erreichbar. Die Römerstraße wird überwiegend nur von Anliegern befahren.

Dietzenbach ist die Kreisstadt des Kreises Offenbach. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas, Gastronomie, Sport- und Freizeitmöglichkeiten sind in und um Dietzenbach reichlich vorhanden. Durch ÖPNV mit S-bahn und Busverkehr erreichen Sie schnell die gewünschten Ziele.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis   |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014   |
| Endenergiebedarf       | 342,20 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | H                |

## Exposé - Galerie



Vorderansicht



# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Gartenhaus



# Exposé - Galerie



Garten



von oben



# Exposé - Galerie



Garage