

Exposé

Doppelhaushälfte in Dietzenbach

**Bezugsfähige Doppelhaushälfte mit Raumreserve in
Dietzenbachs Altstadt !**



Objekt-Nr. OM-422491

Doppelhaushälfte

Verkauf: **419.000 €**

63128 Dietzenbach
Hessen
Deutschland

Baujahr	1780	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	247,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	134,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	80,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese Doppelhaushälfte in Fachwerkbauweise aus der Zeit vor 1900 liegt mitten in der historischen Altstadt von Dietzenbach und bietet sofort gepflegten, beziehbaren und erschwinglichen Wohnraum in gewachsener Atmosphäre.

Auf rund 134 m² Wohnfläche mit aktuell fünf Zimmern steht ein Zuhause zur Verfügung, das sofort genutzt werden kann und zugleich Raum für individuelle Akzente lässt.

Ein besonderer Mittelpunkt des Hauses ist die großzügige Wohnküche mit Speisekammer, die ausreichend Platz für gemeinsames Kochen, Essen und Zusammensein bietet und damit den Alltag angenehm strukturiert.

Ein großer offener Essbereich mit Kachelofen schließt sich unmittelbar an die Küche an.

Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein großes, helles Wohnzimmer, das eine offene und freundliche Wohnqualität bietet

Im 1. OG befinden sich aktuell drei Schlafzimmer und das Wannenbad.

Mit überschaubarem Aufwand lässt sich in diesem Stockwerk noch ein vierter Raum, für z.B. für Homeoffice, Gäste oder als zusätzliches Schlafzimmer abteilen; ein echter Mehrwert für unterschiedliche Lebenssituationen.

Die typische Struktur eines historischen Hauses verleiht den Räumen Charakter und schafft ein ruhiges Wohngefühl. Der Natursandsteinkeller entspricht der ursprünglichen Nutzung solcher historischen Gebäude und eignet sich hervorragend zur Lagerung von Vorräten oder Getränken.

Ergänzend bietet Ihnen der weitläufige Dachboden den benötigt großen Stauraum sowie eine weitere Ausbaureserve für Räumlichkeiten.

Eine Terrasse im Hof ergänzt das Haus als kleiner Rückzugsort im Freien.

Diese Immobilie richtet sich an Käufer, die Altstadtlage, Geschichte und sofortige Nutzbarkeit schätzen und zeitnah ein Zuhause suchen, das bezahlbar bleibt und dennoch Persönlichkeit besitzt.

Ein weiterer (finanzIELLER) Vorteil: Beide Doppelhaushälften bilden eine Eigentumsgemeinschaft z.B. in Bezug auf das Grundstück und der Versorgungseinrichtungen, eine Teilungserklärung liegt vor, mehr dazu gerne im persönlichen Gespräch.

Noch ein Hinweis zum Energieausweis: Es handelt sich wegen des Baujahres um einen Bedarfsausweis. Die letzte Jahresabrechnung 2024 weist Gaskosten von lediglich 830 € für das ganze Jahr aus!

Bitte kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und Termine zur Besichtigung.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Dietzenbach liegt im südlichen Rhein-Main-Gebiet und verbindet städtische Infrastruktur mit viel Grün und kurzen Wegen nach Frankfurt.

Die Altstadt bildet das historische Zentrum und überzeugt durch ihren gewachsenen Charme, ruhige Wohnstraßen und ein angenehmes nachbarschaftliches Umfeld.

Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind bequem fußläufig erreichbar.

Dank S-Bahn-Anschluss und schneller Anbindung an die Autobahnen A3 und A661 ist die Frankfurter Innenstadt in kurzer Zeit erreichbar.

Die Lage vereint damit historische Atmosphäre, gute Erreichbarkeit und hohe Lebensqualität.

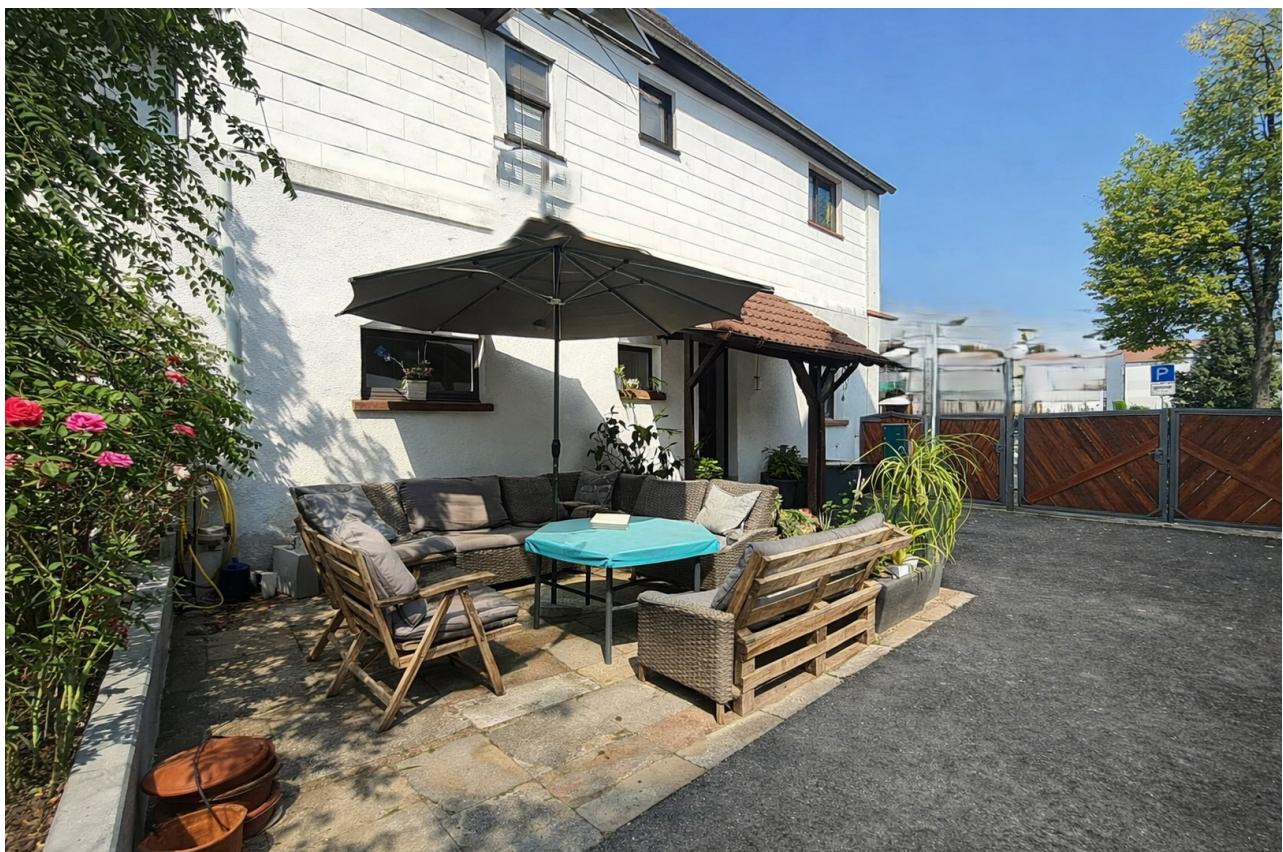
Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	287,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Freisitz / Terrasse

Exposé - Galerie



Wohnküche



Wohnküche

Exposé - Galerie



Wohnküche KI



Esszimmer KI

Exposé - Galerie



Esszimmer

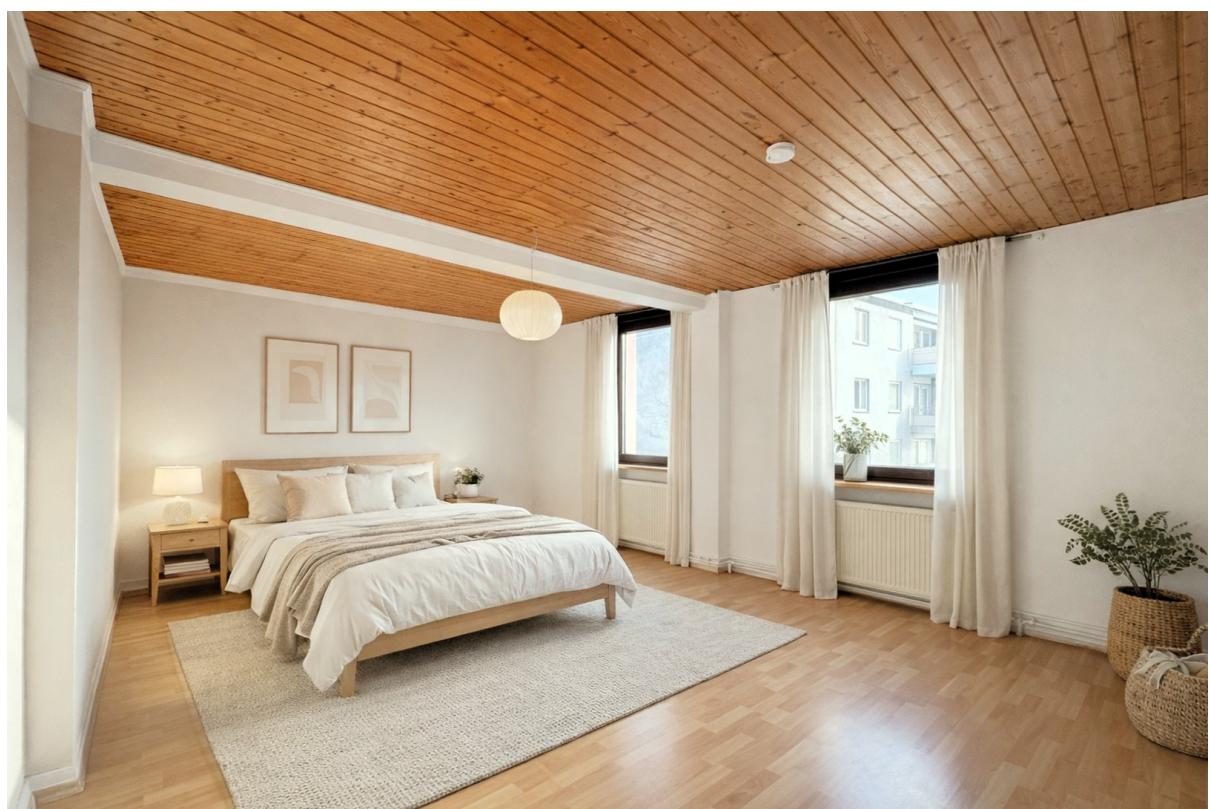


Wohnzimmer KI

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Elternschlafzimmer KI

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer (teilbar!)



Jugendzimmer KI

Exposé - Galerie



Jugendzimmer



Kinderzimmer KI

Exposé - Galerie



Kinderzimmer

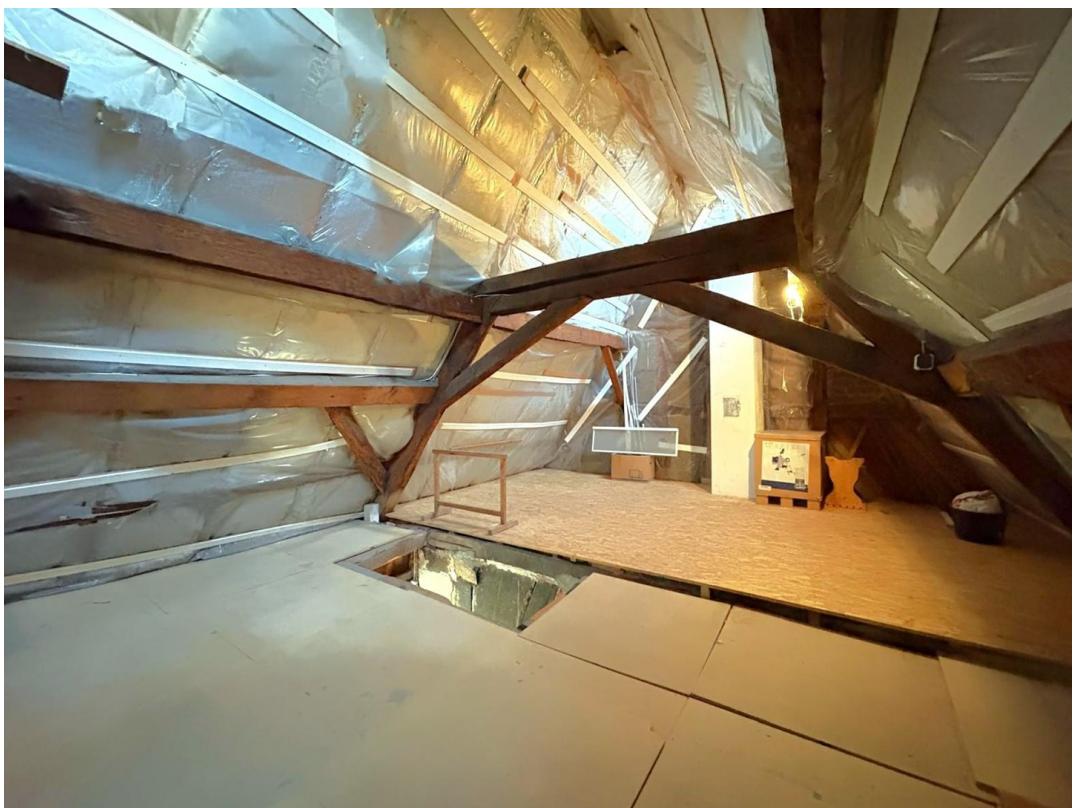


Badzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Dachboden links

Exposé - Galerie



Dachboden rechts

Dieser private
Immobilien-Verkauf
erfolgt ohne Makler-
provision und wird
betreut von

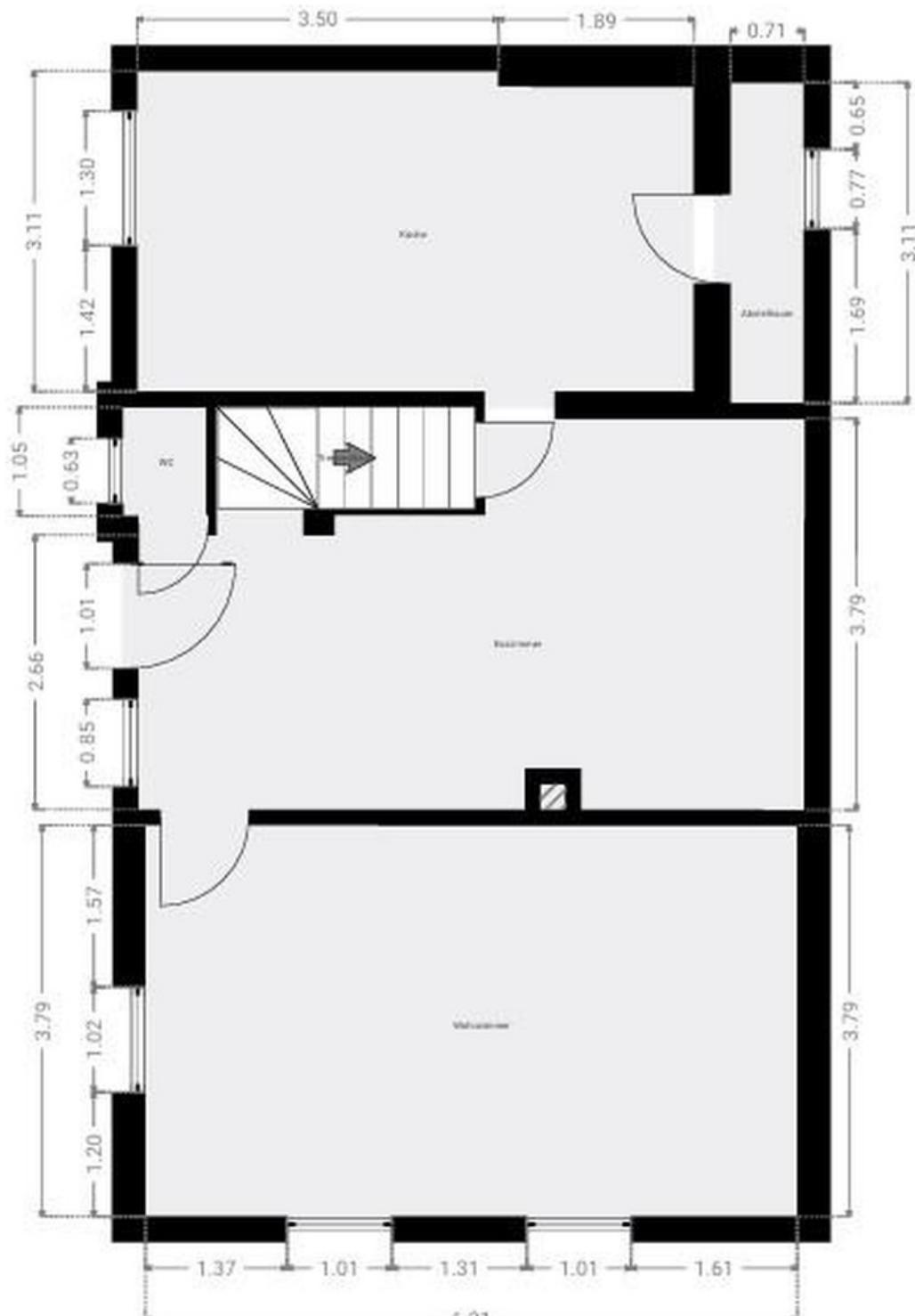


www.vonprivatquadrat.de

Provisionsfrei !!

Exposé - Grundrisse

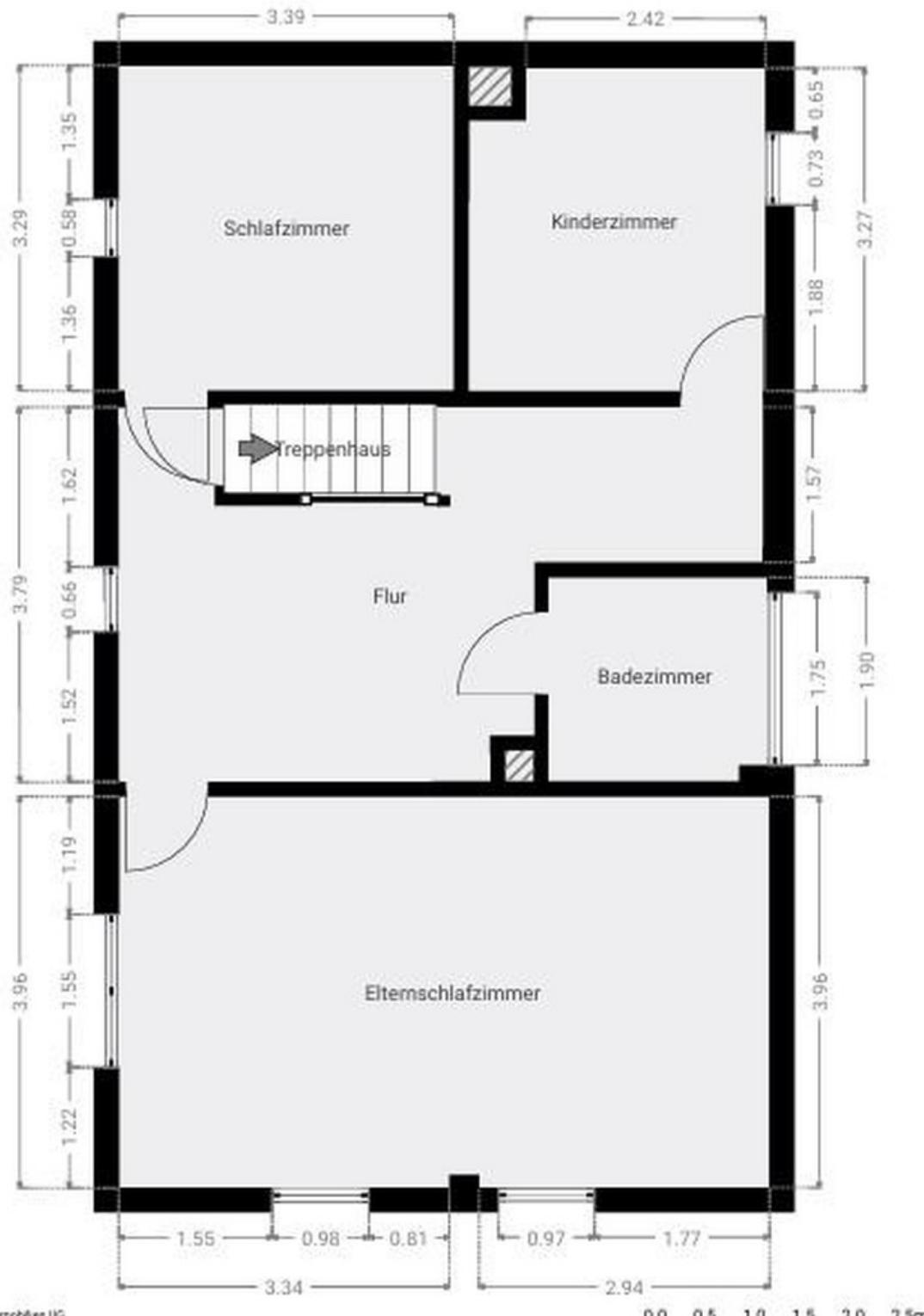
▼ Erdgeschoss



EG

Exposé - Grundrisse

▼ 1. Stock



1.OG