

Exposé

Zweifamilienhaus in Dietzenbach

**Schönes Haus in exklusiver Feldrandlage mit attraktiven
Mieteinnahmen – PROVISIONSFREI !**



Objekt-Nr. OM-440729

Zweifamilienhaus

Verkauf: **1.290.000 €**

63128 Dietzenbach
Hessen
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	652,00 m²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	10,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	300,00 m²	Garagen	2
Nutzfläche	100,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie suchen Ruhe und Privatsphäre in einer gut angebundenen Lage des Rhein-Main-Gebiets?

Dieses freistehende Zweifamilienhaus in Dietzenbach-Hexenberg verbindet einen weiten, unverbauten Blick ins Grüne mit großzügigem Wohnraum, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und attraktiven Mieteinnahmen.

Das hochwertig kernsanierte Erdgeschoss bietet ein modernes, repräsentatives Zuhause mit direktem Zugang zu Garten und drei Terrassen. Hinzu kommen ein teilweise wohnlich nutzbares Souterrain sowie ein separat zugängliches, gut gepflegtes Obergeschoss mit drei gut vermieteten Einheiten.

So eignet sich die Immobilie sowohl für die Eigennutzung, als auch als Mehrgenerationenlösung oder zur Kombination aus Wohnen und Vermieten.

Die Highlights im Überblick:

Lage:

Unverbaute, ruhige Feldrandlage mit weitem Blick auf Feld und Wald - dabei zentral und verkehrsgünstig und zeitgleich idyllisch innerhalb des

Rhein-Main-Gebiets gelegen: In nur 20 Minuten erreichen Sie Frankfurt oder den internationalen Flughafen.

Haus:

Gesamtwohnfläche ca. 300 m², ab 2016 hochwertig kernsaniertes EG, ursprüngliches Baujahr 1969

Heizung: Luftwärmepumpe mit Baujahr 2024 (Energieklasse lt. Bedarfs-Ausweis 2025 D/E)

2 komplett separierte Etagen, EG und DG mit separaten Eingängen

die EG-Wohnung ist eigentümergebühren, die OG-Wohnungen sind vermietet

Erdgeschoß und Garten:

ca. 173 m², kernsaniert, geschmackvoll, großzügig und repräsentativ nach neuestem Standard ausgestattet, zwei Schlafzimmer, top EBK, Kamin, deckenhohen Einbauschränken, hochwertigem Fußboden uvm.

Dazu ca. 100 m² Nutzfläche Souterrain/Keller, mit Tageslicht-Fenstern, eigenem Eingang und Toilette.

Rund 40 m² dieses Bereiches sind mit geringem Aufwand als zusätzliche Wohnfläche gestaltet und nutzbar.

420 m² schön bewachsener, umlaufender Garten in Sondernutzung, nicht einsehbar, mit drei überdachten Terrassen

Obergeschoß und Balkone:

Separater Eingang und Treppenhaus

ca. 128 m², gepflegter Zustand, derzeit aufgeteilt in 3 vermietete Appartements

- 3 ZKB Wohnung auf ca. 86 m² mit 2 Balkonen
- 1 ZB Appartement mit Kochnische auf ca. 18 m²
- 1 ZB Appartement mit Kochnische und Balkon auf ca. 24 m²

Parken/Mobilität:

Große Doppel-Garage plus Stellplatz sowie Wallbox für Elektroautos.

Mehr Informationen oder Bilder zum Objekt? Besichtigungstermin ? Bitte einfach melden, wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme...

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Ein Energieausweis liegt bei Besichtigung vor.

Auch private Verkäufer unterliegen der DSGVO. Mit Ihrer Kontaktaufnahme über dieses Portal übermitteln Sie personenbezogene Daten. Diese werden ausschließlich zur Bearbeitung Ihrer Anfrage und zur Durchführung des Immobilienverkaufs gemäß Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO verarbeitet. Eine Weitergabe erfolgt nur, soweit dies zur Vertragsabwicklung erforderlich ist. Die Löschung erfolgt nach Zweckfortfall, sofern keine gesetzlichen Aufbewahrungspflichten bestehen.

Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	130,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnen EG

Exposé - Galerie



Kamin EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Schlafen 1 EG



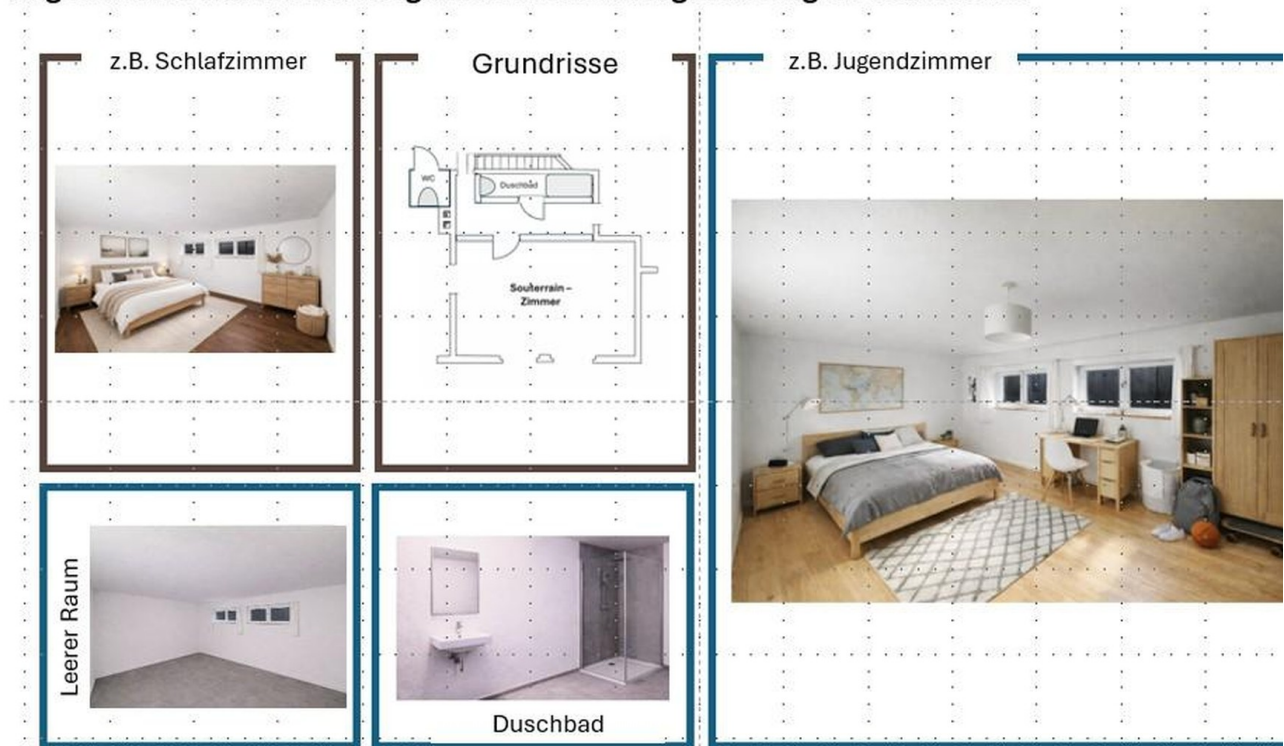
Schlafen 2 EG

Exposé - Galerie



Bad EG

KI-generierte Skizzen zur möglichen Wohnraumgestaltung im Souterrain:



Wohnlich ausbaubares UG

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Aussicht und Weite



Exposé - Galerie



Wohnen Essen Wohnung DG



Wohnen plus Balkon DG

Exposé - Galerie



Wohnen App 2



Wohnen App 2

Exposé - Galerie



Wohnen App 2



Wohnen App 3

Exposé - Galerie



Küche App 3



Balkon App 3

Exposé - Galerie



Separater Eingang OG



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



www.vonprivatquadrat.de

Exposé - Grundrisse

▼ Erdgeschoss



Grundriss EG-Wohnung

Exposé - Grundrisse

▼ **Dach**



Grundriss DG-Wohnung