

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Dietzenbach

**132 m<sup>2</sup> DHH mit 4 Zimmern & Terrasse in zentraler Lage  
Dietzenbach**



Objekt-Nr. **OM-450218**

**Doppelhaushälfte**

Vermietung: **1.650 € + NK**

63128 Dietzenbach  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1900	Summe Nebenkosten	250 €
Grundstücksfläche	25,00 m <sup>2</sup>	Mietsicherheit	3.300 €
Etagen	4	Übernahme	sofort
Zimmer	5,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	132,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante Doppelhaushälfte befindet sich in der Altstadt von Dietzenbach und bietet ein besonderes Wohngefühl mit individuellem Charakter.

Auf ca. 132 m<sup>2</sup> Wohnfläche stehen Ihnen 4 gut geschnittene Zimmer zur Verfügung. Die Raumaufteilung eignet sich ideal für Paare, Familien oder auch für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Die gewachsene Struktur des Hauses verleiht den Räumen eine angenehme Atmosphäre mit Altbaucharme.

Ein weiteres Highlight ist die vorhandene Außenterrasse, hier bietet sich Ihnen die Möglichkeit, den Außenbereich nach eigenen Vorstellungen neu zu gestalten und individuell zu nutzen. Handwerkliches Geschick bzw. Freude an Gestaltung ist hierbei von Vorteil.

Zusätzlichen Stauraum bieten ein großzügiger Dachboden sowie ein klassischer Frischekeller, ideal zur Lagerung von Vorräten oder als praktische Nutzfläche.

Eckdaten:

ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche

4 Zimmer, Wohnküche, Wannenbad, Gäste-WC

Einbauküche vorhanden

Außenterrasse (vom Mieter herzurichten)

Großer Dachboden

Frischkeller

Baujahr ca. 1900

zentrale Lage in Dietzenbach

Die Lage überzeugt durch kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Bei Interesse bitten wir um eine aussagekräftige Anfrage mit vollständigen Unterlagen:

- Mieter-Selbstauskunft (vor einer Anmietung dann noch Schufa.Auskunft)
- Einkommensnachweise der letzten 3 Monate
- Vorvermieter-Auskunft / -kontakt

Nur vollständig eingereichte Anfragen können berücksichtigt werden.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Dietzenbach, Kreisstadt 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 <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Wohnküche

# Exposé - Galerie



Wohnküche



Wohnküche KI

# Exposé - Galerie



Esszimmer

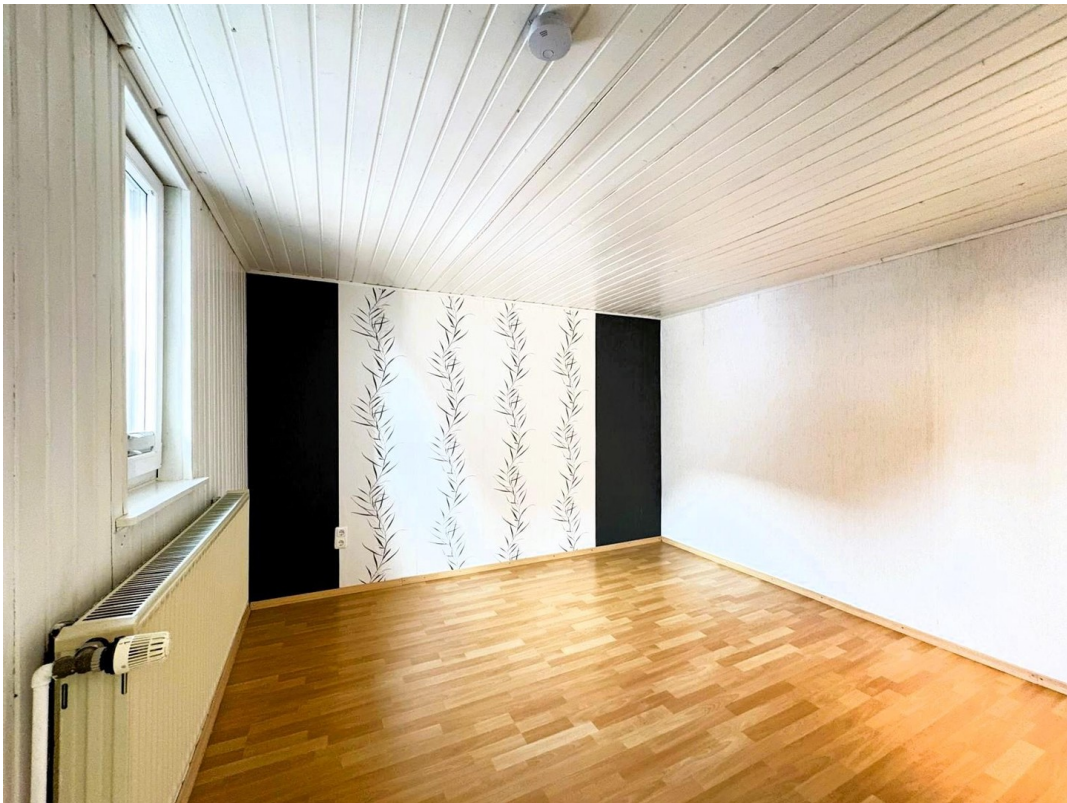


Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer (teilbar!)



Jugendzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Badzimmer

# Exposé - Galerie



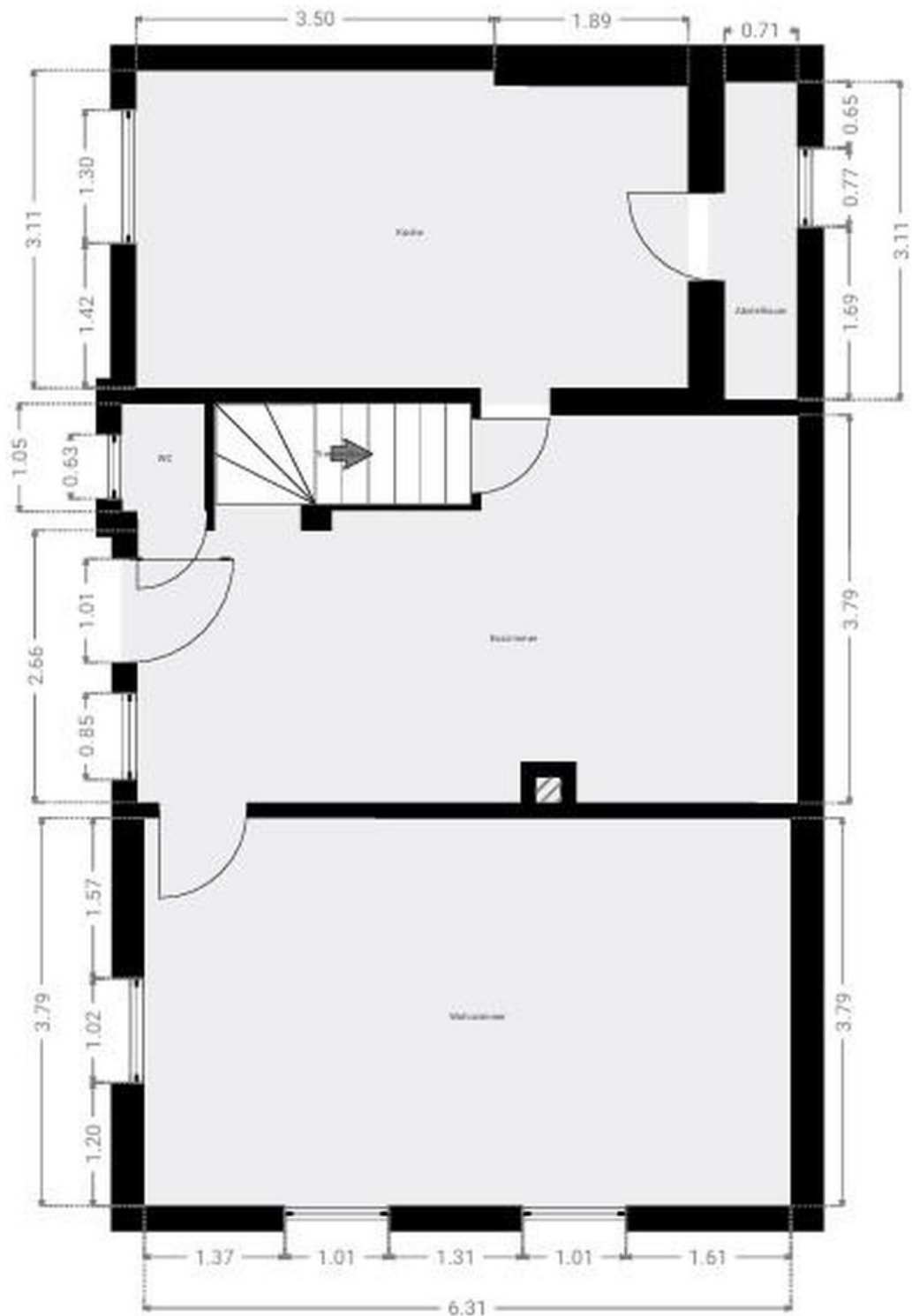
Dachboden rechts



Freisitz / Terrasse

# Exposé - Grundrisse

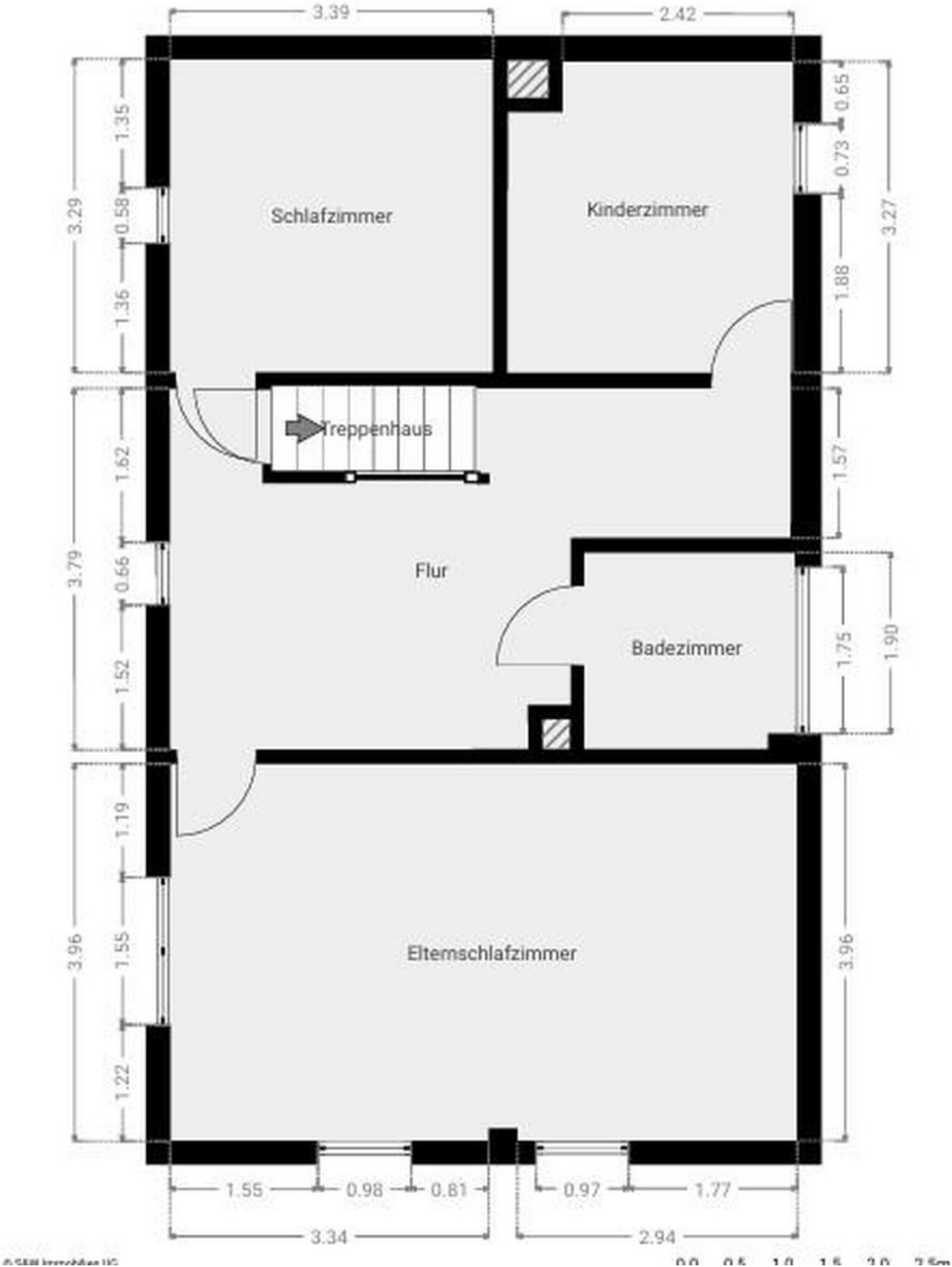
## ▼ Erdgeschoss



EG

# Exposé - Grundrisse

▼ 1. Stock



1.OG