

# Exposé

## Einfamilienhaus in Dietzenbach

**Außergewöhnliches schönes Haus mit großem Garten,  
Garage, EBK und Sauna.**



Objekt-Nr. OM-456480

**Einfamilienhaus**

Vermietung: **2.300 € + NK**

Ansprechpartner:  
Michael Wittschorek

63128 Dietzenbach  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1996	Mietsicherheit	7.200 €
Grundstücksfläche	420,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	Neuwertig
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	56,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	420 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses schöne Haus ist in Dietzenbach-Steinberg im südlichen Einzugsbereich von Frankfurt. Mit dem PKW erreichen Sie die Frankfurt-Sachsenhausen in ca. 15 Minuten sowie den Frankfurter Flughafen innerhalb von 20 Minuten. Sie haben auch einen guten Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz (S-Bahn). Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind bequem innerhalb von 10 Minuten zu Fuß zu erreichen. Der sehr nah gelegene Stadtwald lädt zum Spazierengehen und Joggen ein.

Das Haus ist modern und großzügig gestaltet. Der unkonventionelle Innenausbau erfolgte unter ökologischen Gesichtspunkten und erstklassigen Materialien. Die naturbelassenen Balken, die weißen Wände und die Terrakottafliesen oder Parkettböden sind harmonisch aufeinander abgestimmt und geben dem Haus eine besondere, individuelle Note.

Viel Tageslicht im Erdgeschoss ermöglichen bodentiefe Fenster und große Türen zur Terrasse. Die offene und moderne Küche und der Essbereich sind knapp 44 m<sup>2</sup> groß. Passend ist dieser Bereich mit Terrakottafliesen ausgelegt. Wie in allen weiteren Wohnräumen sind eine Fußbodenheizung und Deckenleuchten vorhanden. Die Küche bietet alle wünschenswerten Geräte und einen sehr schönen Ausblick in den Garten.

Mittelpunkt des Obergeschosses ist das 40 m<sup>2</sup> Wohnzimmer. Die großen Dachfenster sorgen auch im Obergeschoss für lichtdurchflutete Räume. Der Boden ist mit einem Stabparkett ausgelegt. Viel wohnliche Atmosphäre geben die abgeschrägten Decken.

Großzügig mit 25 m<sup>2</sup> ist auch das Schlafzimmer. Viel Platz für die Bekleidung, Wäsche usw. bieten die Einbauschränke. Funktionell und modern ist das weiß geflieste Badezimmer mit Wanne, Dusche, 2 Waschtische, WC und Bidet mit direktem Zugang vom Schlafzimmer.

Das Atelier im OG hat eine wohnliche Atmosphäre und ist bestens geeignet für ein Arbeitszimmer.

Ein eigener Wellnessbereich mit Sauna und Schwalldusche sowie WC befindet sich neben einem großen Hobbyraum mit Ankleide und ein Hauswirtschaftsraum (HWR) im Untergeschoss.

## Ausstattung

- ökologischer Innenausbau
- Terracotta-Fliesen im EG
- Parkettboden im OG
- Fußbodenheizung im EG und OG
- naturbelassene Balken im OG
- moderne Einbauküche
- mit Spülmaschine, Kühlschrank, Herd
- Einbaukleiderschrank im Schlafbereich
- weiße, zeitlose Objekte und Fliesen im Bad
- bodentiefe Fenster
- hochwertige Deckenbeleuchtung
- großzügige Terrasse
- 1 Garage und 1 PKW-Abstellplatz
- großzügige eigene Sauna

- großer Kellerraum (HWR)
- wunderschön angelegter Garten
- großzügige Gartenhütte

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

**Sonstiges**

Garage/Stellplatz:

1 Garage mit fernbedienbarem Schwinggaragentor

1 Stellplatz

Mietkosten für Garage und Stellplatz zusätzlich zusammen 100 €/Monat

Für Ihre Bewerbung benötigt der Vermieter für den Erstkontakt Ihre "Mieterselbstauskunft" bzw. Ihr "Interessenten Profil" erforderlich.

**Lage**

Das Haus befindet sich in einer vom Verkehr beruhigten Wohnstraße ca. 300 m vom Stadtwald und der Waldorfschule entfernt. Die Stadt Dietzenbach hat 34.000 Einwohner und liegt im südlichen Einzugsgebiet von Frankfurt. Diese sehr zentrale Lage zwischen den Städten Frankfurt, Offenbach und Darmstadt ist verkehrstechnisch sehr günstig, die Anbindungen zu den Autobahnen sind kurz. Der Frankfurter-Flughafen und die Stadt Frankfurt sind ca. 15 km entfernt. Zum Flughafen und nach Frankfurt / Offenbach gibt es eine direkte S-Bahn-Verbindung.

Das Schulangebot ist vielseitig und nah (Grundschule, staatliches Gymnasium, Waldorfschule und Montessori-Schule).

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	66,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



2\_Gartenansicht

# Exposé - Galerie



3\_Straßenansicht



4\_Garten

# Exposé - Galerie



5\_Einbauküche



6\_Gäste WC im EG

# Exposé - Galerie



7\_Galerie



8\_Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



9\_Schlafzimmer

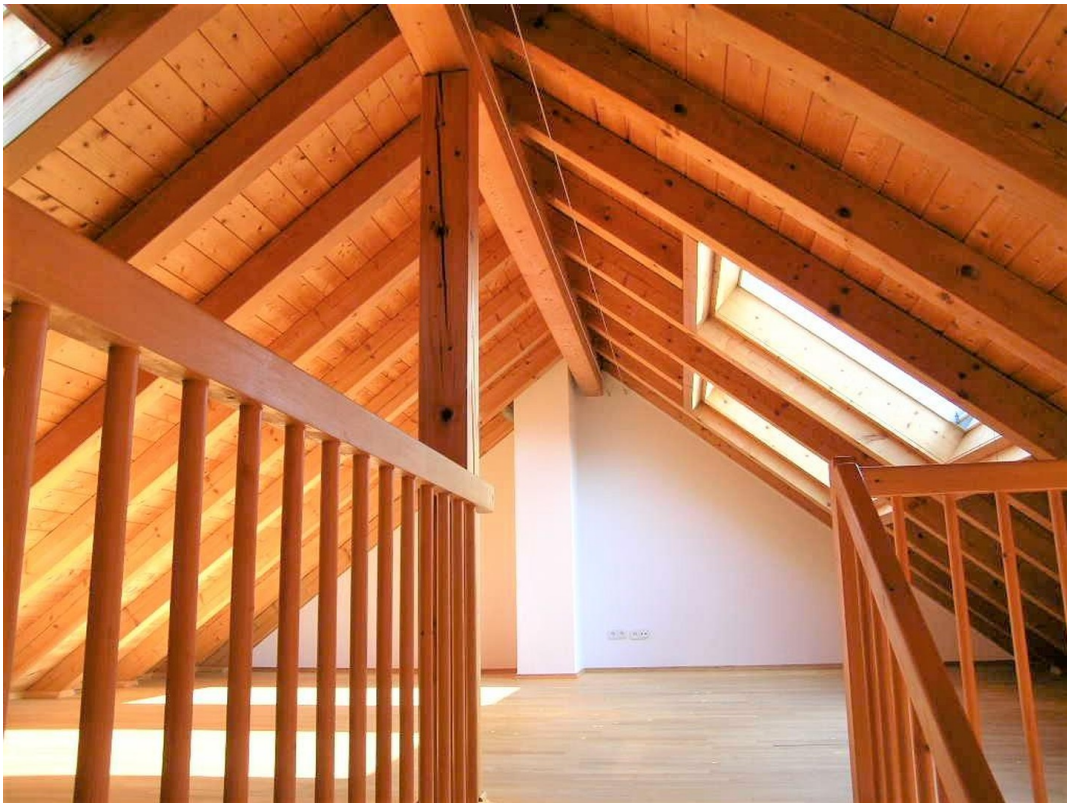


10\_Bad im OG

# Exposé - Galerie



11\_Kinderzimmer



12\_Atelier

# Exposé - Galerie



13\_Hobbyraum im UG

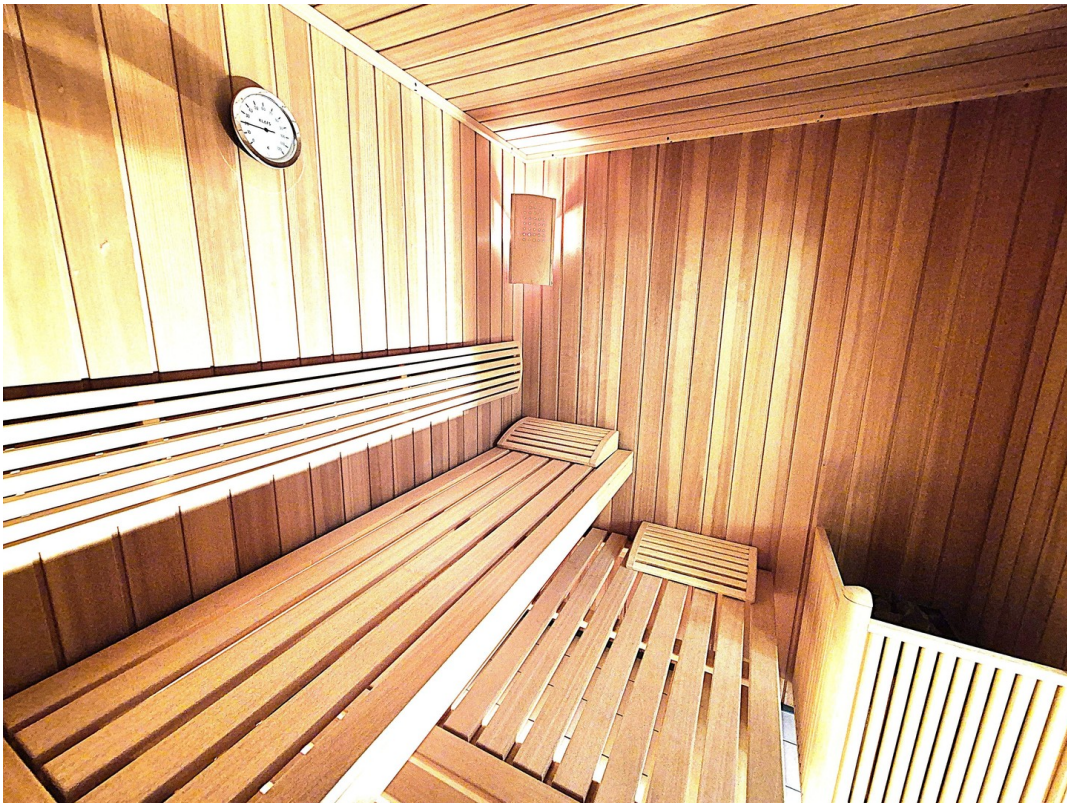


14\_Gardrobe im UG

# Exposé - Galerie



15\_Bad im UG



16\_Sauna

# Exposé - Galerie



17\_Hauswirtschaftsraum im UG



18\_Fernheizung im UG

# Exposé - Galerie



19\_Gartenhütte