

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Dietzenbach

### Moderne 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Loggia, TG-Stellplatz & Wallbox – Energieklasse A+



Objekt-Nr. OM-468790

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **1.590 € + NK**

Spessartstraße 36  
63128 Dietzenbach  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.09.2026
Zimmer	4,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	104,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	270 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	4.770 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohnen mit Komfort, Licht und Zukunft

Diese großzügige Dachgeschosswohnung vereint modernes Wohnen, hohe Energieeffizienz und ein außergewöhnlich helles Raumgefühl.

Auf ca. 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie eine durchdachte 4-Zimmer-Aufteilung mit großzügigen Wohnbereichen, hochwertiger Ausstattung und zahlreichen Komfortmerkmalen.

Große Fensterflächen und Dachflächenfenster sorgen für ein angenehmes Wohnambiente mit viel Tageslicht. Der offene Charakter der Räume, die modernen Bodenbeläge sowie das stilvolle Tageslichtbad schaffen eine Atmosphäre, in der man sich sofort zuhause fühlt.

Eine teilüberdachte Loggia erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen schönen Rückzugsort zum Entspannen. Besonders attraktiv ist die hervorragende Energieeffizienzklasse A+, die für niedrige Energiekosten und nachhaltiges Wohnen steht.

Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum, zusätzlichen Speicherraum sowie einen Tiefgaragenstellplatz mit installierter Wallbox für Elektrofahrzeuge und vor allem durch eine gut angebundene Lage zu ÖPNV und Individualverkehr.

Die aktuelle Einbauküche kann in Absprache mit dem aktuellen Mieter gegen Abstand übernommen werden.

---

### Eckdaten

- Dachgeschosswohnung
- Wohnfläche ca. 104 m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer
- Balkon
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Separates WC
- Kellerraum
- Speicherraum
- Tiefgaragenstellplatz
- Wallbox für E-Mobilität
- Energieeffizienzklasse A+
- Moderne und gepflegte Ausstattung

---

### Ausstattung

#### Wohnen & Schlafen

- Helle, großzügige Räume
- Moderne Bodenbeläge in Holzoptik
- Große Fensterflächen und Dachflächenfenster
- Elektr. Rollläden

- Zeitgemäße Raumaufteilung

- Gepflegter Gesamtzustand

Badezimmer

- Tageslichtbad

- Badewanne

- Bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung

- Modernes Waschtischmöbel

- Hochwertige Armaturen

- Separates WC

Zusätzliche Flächen

- Balkon

- Kellerraum

- Speicherraum (riesiger exklusiver Dachboden )

Mobilität & Energie

- Gute Verkehrsanbindung mit ÖPNV und Kfz.

- Tiefgaragenstellplatz inklusive

- Wallbox für Elektrofahrzeuge

- Energieeffizienzklasse A+

- Niedrige Heiz- und Energiekosten

---

Mietkonditionen

- Kaltmiete: 1.590 €

- Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox: inklusive

- Nebenkosten: nach Vereinbarung / Abrechnung

- Kautions: 3 Monatskaltmieten

---

Fazit

Diese moderne 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung bietet die seltene Kombination aus großzügigem Platzangebot, hochwertiger Ausstattung, hoher Energieeffizienz und zukunftsorientierter Mobilität. Ob für Familien, Paare mit Platzbedarf oder anspruchsvolle Berufstätige – hier erwartet Sie ein Zuhause mit Wohlgefühlcharakter und langfristigem Wohnwert.

Einziehen, ankommen und wohlfühlen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Gäste-WC

# Lage

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	18,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Wohnen

# Exposé - Galerie



Wohnen



Küche (gg Abstand)

# Exposé - Galerie



Küche (gg Abstand)



Balkon

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



G-WC



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 3

# Exposé - Galerie

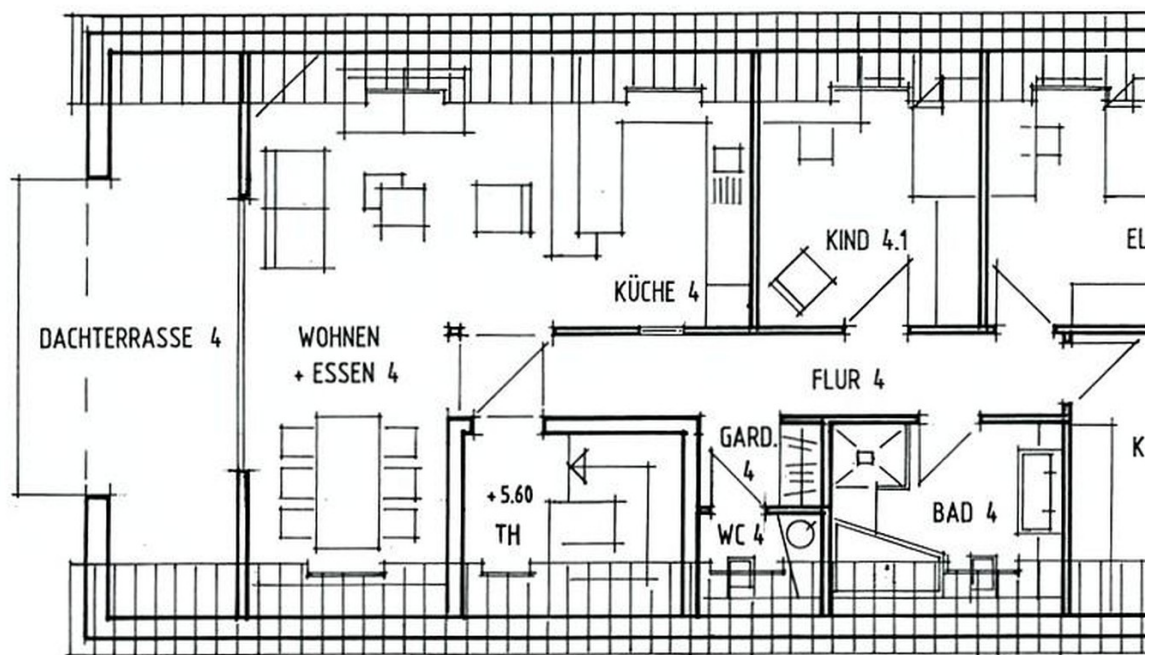


Dachboden



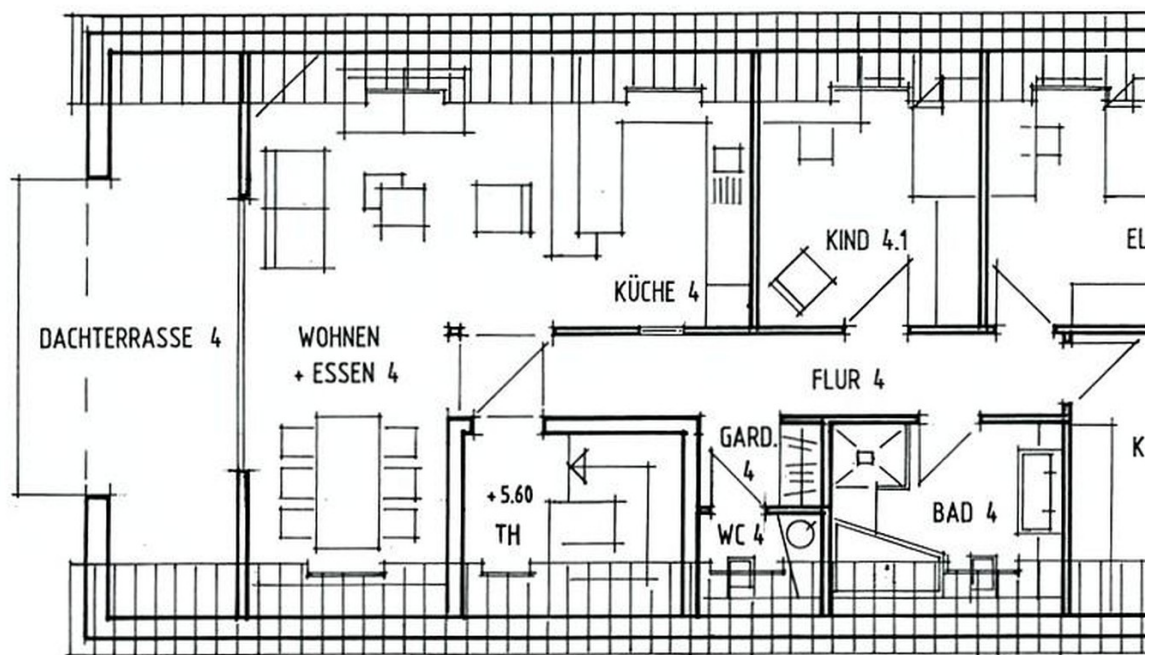
Balkon

# Exposé - Galerie



Grundriss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss