

Exposé

MEHR- FAMILIENHAUS

Dietzenbach - Hexenberg



Grunddaten

Kaufpreis : 989.000€

Wohnfläche : 378,42m²

Grundstück : 606m²

Wohnungsanzahl : 4

Zimmeranzahl : 14

Mieteinnahmen (kalt) p.a.: 48.000€

Attraktives Mehrfamilienhaus in Toplage des Rhein-Main-Gebiets

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus mit vier vermieteten, lichtdurchfluteten Wohneinheiten bietet eine nachhaltige Rendite in begehrter Lage. Solide Bauweise, sehr guter Zustand und Modernisierungen (zuletzt 2020) machen es zur wertstabilen Kapitalanlage

Adresse

63128 Dietzenbach
Hexenberg



Wohnungsaufteilung

3-Zimmer-Souterrain-Wohnung: ca. 90,55 m²

4,5-Zimmer-Wohnung im EG: ca. 107,27 m²

3,5-Zimmer-Wohnung: ca. 102,36 m²

3-Zimmer-DG-Wohnung: ca. 78,24 m²



Umgebung

Die ruhige Wald- und Feldrandlage bietet ein Höchstmaß an Lebensqualität und Privatsphäre, während die Nähe zu urbaner Infrastruktur, sowie Arbeitsplätzen im Rhein-Main-Gebiet für eine nachhaltige Wohn- und Vermietbarkeit sorgt.



Buslinien

Zu Fuß in 10 Min. erreichbar

OF-V96 , OF-96 , OF-99

- V96 : Hexenberg -> Dietzenbach Mitte
- OF-96 : Bhf Langen -> Bhf Heusenstamm
- OF-99 : Bhf Langen -> Bhf Seligenstadt



Schulen

Innerhalb 10 Min. PKW-Entfernung

- 5x Grundschulen
- 2x Weiterführende Schulen
- 2x Kindergärten



Freizeit

Innerhalb 10 Min. PKW-Entfernung

- 28x Restaurants
- 16x Einkaufsmärkte
- 6x Fitnesszentren
- 22x Arzt-Praxen
- 9x Park -und Wanderwege

u.v.m

Highlights der Immobilie



01.

Mieterhöhung i.H.v. 15% möglich

4.000€ -> 4.600€ mtl. Kalt

Dazu steht das OG wahlweise bezugsfrei zur Verfügung oder kann neu vermietet werden

02.

Gepflegter Allgemeinzustand

Erneuerte Dachisolierung, Heizungskessel, Wasser- und Stromleitungen

03.

Zwei Garagenstellplätze

Dazu weitläufiger Hof mit genügend Stellplatzmöglichkeiten

04.

Zentralheizung | Öl

2021 erneuerter Kessel

3 – Zimmer **Souterrain** Wohnung | 90,55m²



Flur



Schlaf-/Wohnzimmer



Wohnküche



Kinderzimmer



WC / Dusche



Außen Eing. Wohnküche

4,5 – Zimmer **EG** Wohnung | 107,27m²



Flur



Schlafzimmer



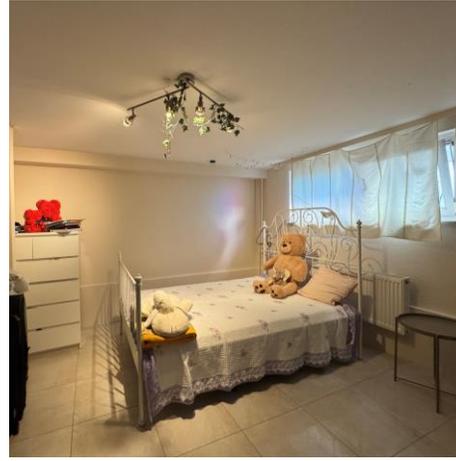
Wohnküche



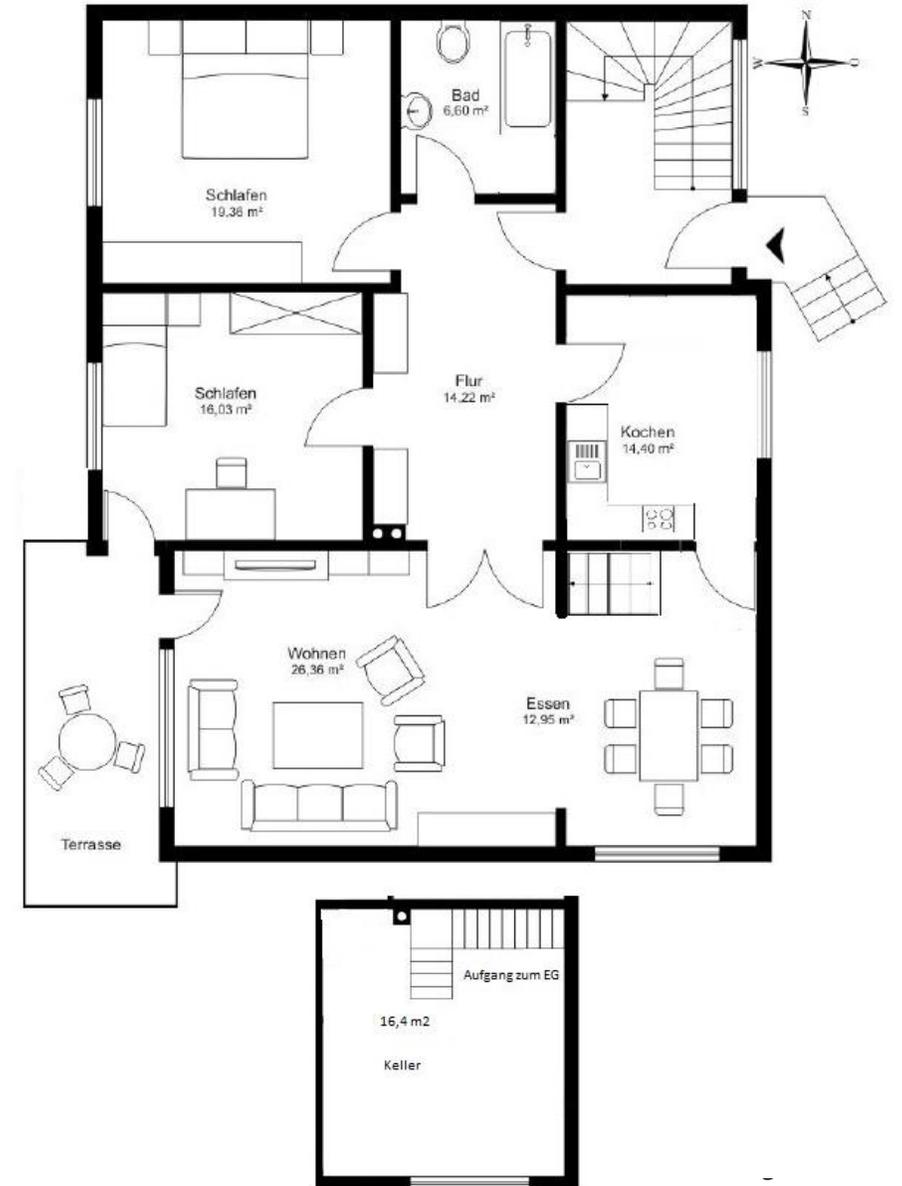
Kinderzimmer



WC / Dusche



Souterrainzimmer



3,5 – Zimmer **OG** Wohnung | 102,36m²



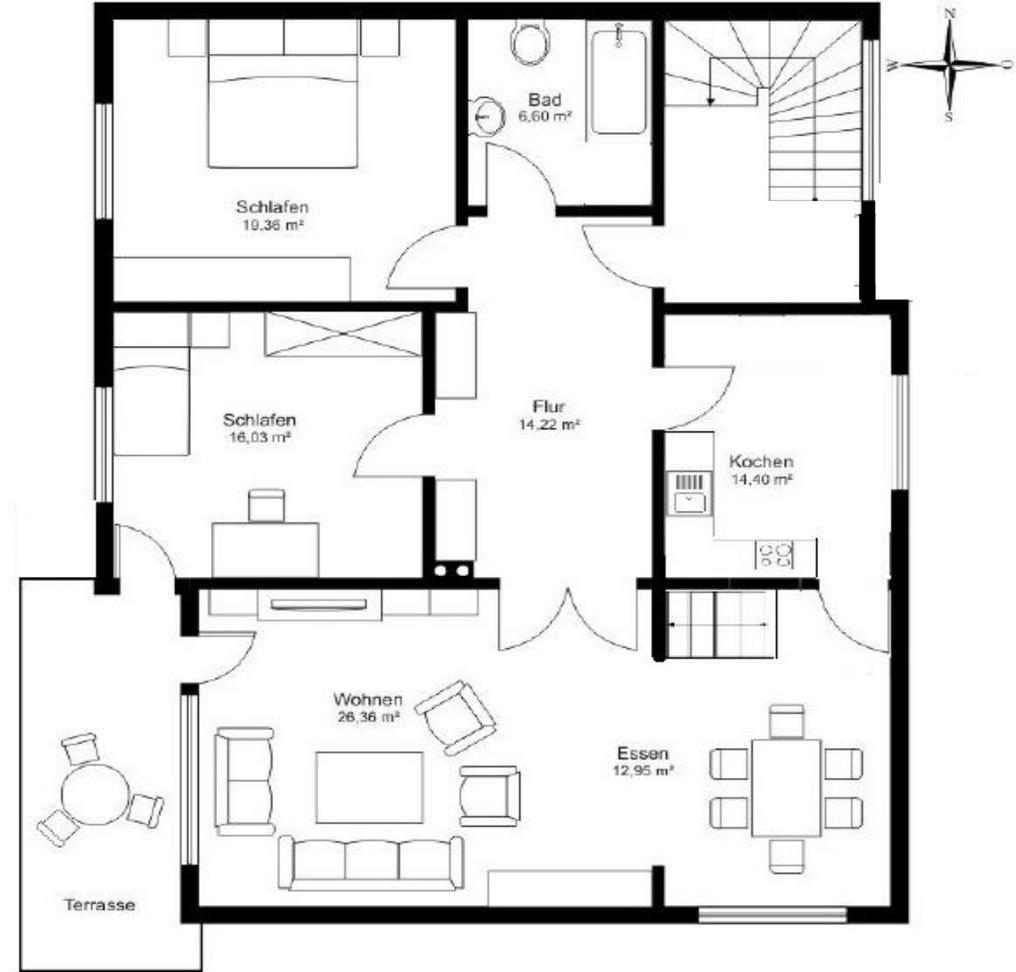
Flur



Wohn- & Esszimmer



Wohnküche



Kinderzimmer



WC / Dusche



Balkon

3 – Zimmer **DG** Wohnung | 78,24m²



Flur



Wohnzimmer



Wohnküche



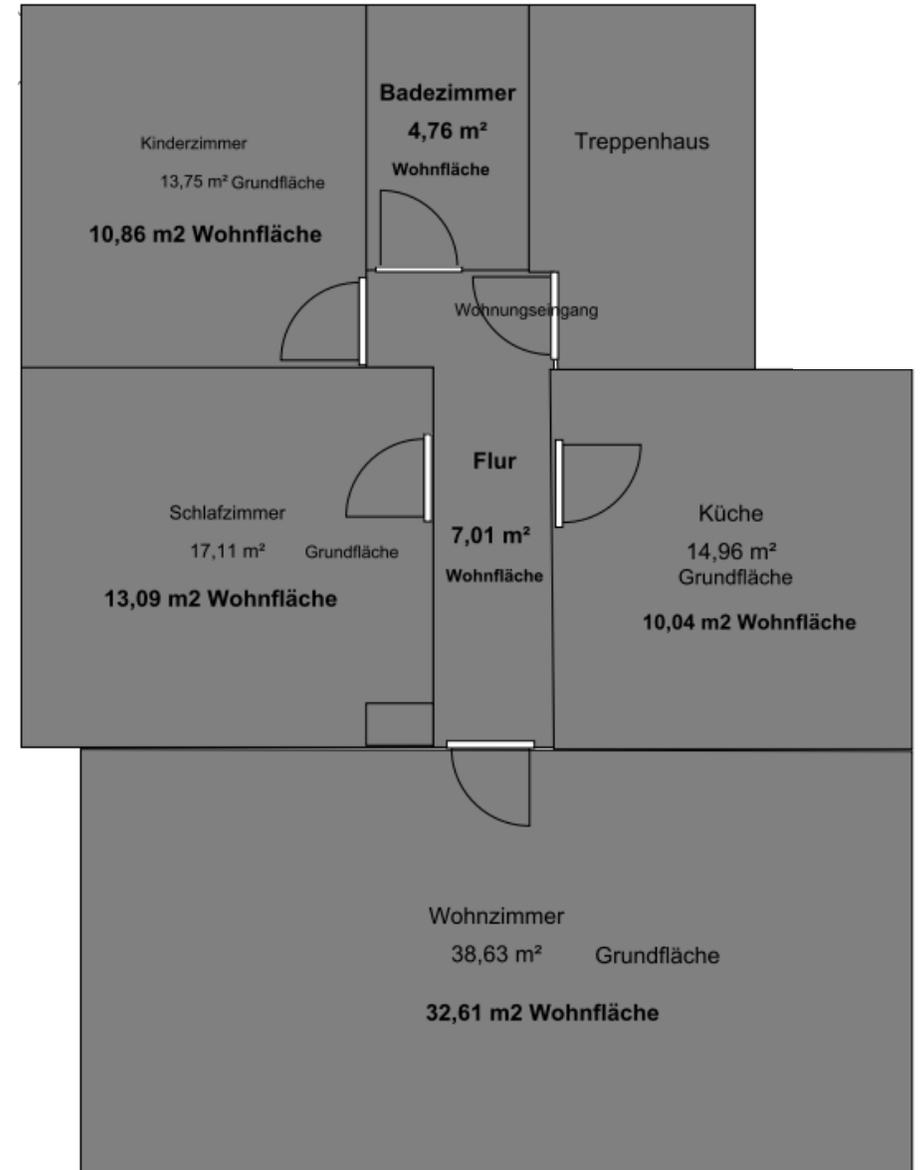
Kinderzimmer



WC / Dusche



Schlafzimmer





Technikraum | Innerhalb Souterrain Wohnung

Allgemein

2021 **2023**
Erneuerter **Erneuerte**
Heizungskessel **Leitungen**
zu 80%

Exklusivobjekt



1. Garage



2. Garage

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus im begehrten Dietzenbacher Hexenberg überzeugt mit moderner Ausstattung, großzügigen Wohnflächen und stabilen Mieteinnahmen. Im Vergleich zur Umgebung bietet es ein überdurchschnittliches Renditepotenzial und hohe Wertbeständigkeit. Die solide Bausubstanz sowie laufende Modernisierungen sorgen für geringe Instandhaltungskosten und eine attraktive Mietrendite. Ob als renditestarke Kapitalanlage oder zur teilweisen Eigennutzung – hier investieren Sie in ein Objekt mit Zukunft.

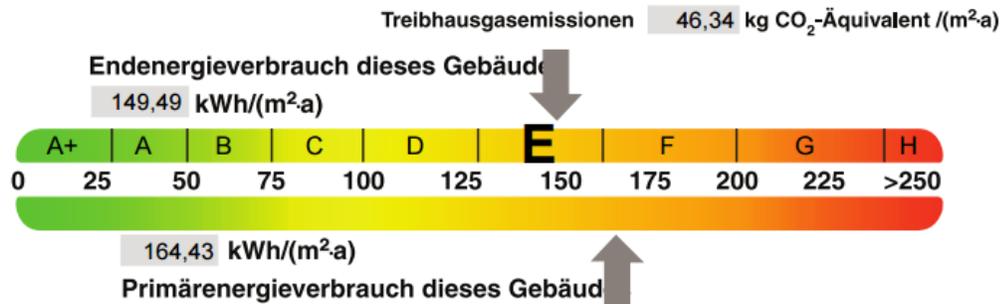
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: HE-2025-005735930

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 149,49 kWh/(m²·a)



Kontaktmöglichkeiten

E - Mail : mithat@realmediamarketing.eu
Telefonnummer : +49 162 7472961

Exposé Dietzenbach Hexenberg

Kaufpreisentwicklung in den 5 größten Städten

