

# Exposé

## Reihenhaus in Dietzenbach

**Einziehen und wohlfühlen - hochwertiges ausgestattetes  
Reihenmittelhaus**



Objekt-Nr. OM-311854

### Reihenhaus

Verkauf: **529.000 €**

Ansprechpartner:  
Walczok

Dreieichstraße 79a  
63128 Dietzenbach  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	314,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	57,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus wurde als eines von 3 Kettenhäusern auf einem 1.013 qm großen Grundstück im Westend von Dietzenbach errichtet. Es steht am Ende einer wenig befahrenen Sackgasse am nördlichen Ortsausgang von Dietzenbach. In wenigen Schritten gelangen Sie ins Feld.

Das großzügige Grundstück bietet eine Hoffläche mit 3 Garagen und 3 davor befindlichen PKW Stellplätzen. Am Haus befindet sich eine ca. 20 qm große Terrasse, die in der Berechnung der Wohnfläche nicht enthalten ist. Der Gartenbereich steht allen Parteien zur Nutzung zur Verfügung und ist in 3 Pflegebereiche unterteilt. Der Miteigentumsanteil am Grundstück beträgt 314 qm.

Das Haus selbst besticht durch seine gehobene und moderne Ausstattung, sowie das Platzangebot. Zur Wohnfläche im Erdgeschoss gehört ein großzügiger Wohn-Essbereich mit Kamin und Blick in den Garten. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich die zeitlose Einbauküche und das Gäste WC. Im ersten Obergeschoss befindet sich das Elternschlafzimmer, 2 Kinderzimmer, ein Balkon sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Fußbodenheizung. Das Kellergeschoss ist in der Berechnung der Wohnfläche nicht enthalten, die 57 qm sind jedoch voll ausgebaut. Hier befindet sich ein Duschbad, der Hauswirtschaftsraum, ein Vorratskeller, sowie ein großer Hobbyraum und ein Gästezimmer.

### Auszug Renovierungen

Die Immobilie wurde 1981 in Massivbauweise errichtet und befindet sich seit 1989 in Familienbesitz und wurde insbesondere in den letzten 15 Jahren kontinuierlich modernisiert. Es ist sofort bezugsfertig.

2004

- Abbau des Flüssiggastanks
- Anschluss der Immobilie an die städtische Gasversorgung

2006

- Erneuerung des Fußbodens im Erdgeschoss mit Schiefer
- Einbauküche ALNO mit Gaskochstelle
- Sanierung des Gäste WC im Erdgeschoss

2008

- Installation eines neuen 5 KW Kaminofens PLAZA Wood
- Installation einer neuen Gas-Brennwertheizung

2009

- Erneuerung aller Türen
- Austausch Fenster durch 3-fach verglaste Kunststofffenster
- Installation von Fliegengitterrahmen an allen Fenstern
- Einbau elektrischer Rollläden im Erdgeschoss
- Einbau elektrischer Rollläden im Elternschlafzimmer & Bad OG

2010

- Sanierung des Badezimmers im Obergeschoss

2011

- Reinigung des Dachs

- Grundierung und Imprägnierung der Dachpfannen

2012

- Installation elektronische Markise Heim & Haus DeluxeGrande

2014

- Sanierung des Duschbades im Untergeschoss

2016

- Erneuerung der Eingangstür durch eine Aluminium Haustür

- Installation Elektrisches Garagentor der Firma Hörmann

- Tapeten und Decke im Wohnzimmer neu angelegt

2018

- Renovierung der Kinderzimmer und Elternschlafzimmer

2022

- Renovierung Gäste WC

- Renovierung Treppenaufgang und Flur im Obergeschoss

- Renovierung Decke Badezimmer OG

## Ausstattung

Im gesamten Erdgeschoss wurde ein hochwertiger Boden aus brasilianischem Schiefer verlegt. Zum Inventar gehören die hochwertige Einbauküche von Alno inklusive Spülmaschine und Backofen der Marke "Neff", sowie ein Samsung Side by Side Kühlschrank und das Gas-Cerankochfeld. Ebenfalls zum Inventar gehört das Mobiliar des Badezimmers im Obergeschoss, sowie die Waschtischunterschranke im Gäste WC und im Duschbad. Unter der Kellertreppe befindet sich ein maßgefertigter Einbauschränk der ebenfalls in der Immobilie verbleibt.

Die Fenster sind mit angefertigten Fliegengitterrahmen versehen und größtenteils mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Die zum Haus gehörende Südterrasse wird durch eine elektrische Markise beschattet.

Die Garage ist mit einem elektrischen Garagentor und Funkfernbedienung der Firma Hörmann ausgestattet.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Dietzenbach verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. Kindergarten, Grundschule, Mittelstufe und Gymnasium, sowie die Walldorfschule und Montessorischule sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Spielplätze und Einkaufsmöglichkeiten sind reichlich vorhanden. Die Bushaltestelle befindet sich in 200 Meter Entfernung. Mit der S2 fahren Sie bequem in 30 Minuten in die Frankfurter Innenstadt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	101,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Blick vom Gartentor

# Exposé - Galerie



Zugang



Garage und Hof

# Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Terrasse

# Exposé - Galerie



Blickv om Balkon

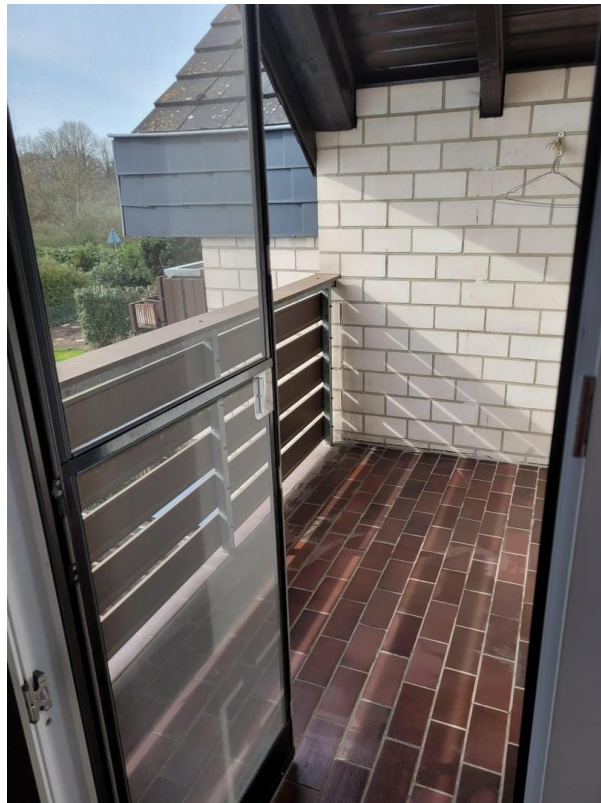


Bad OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Balkon



# Exposé - Galerie



Flur OG



Flur OG

# Exposé - Galerie



Flur richtung Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie

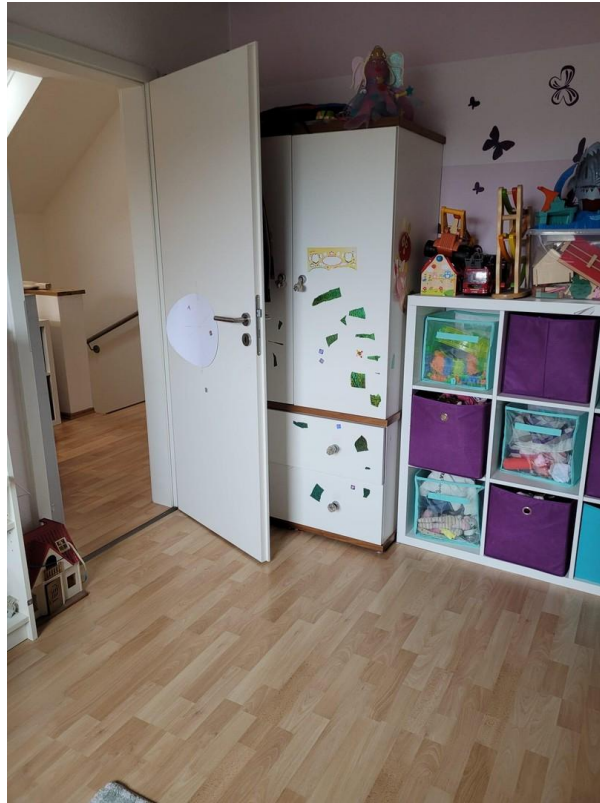


Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Flur EG

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Gäste WC

# Exposé - Galerie

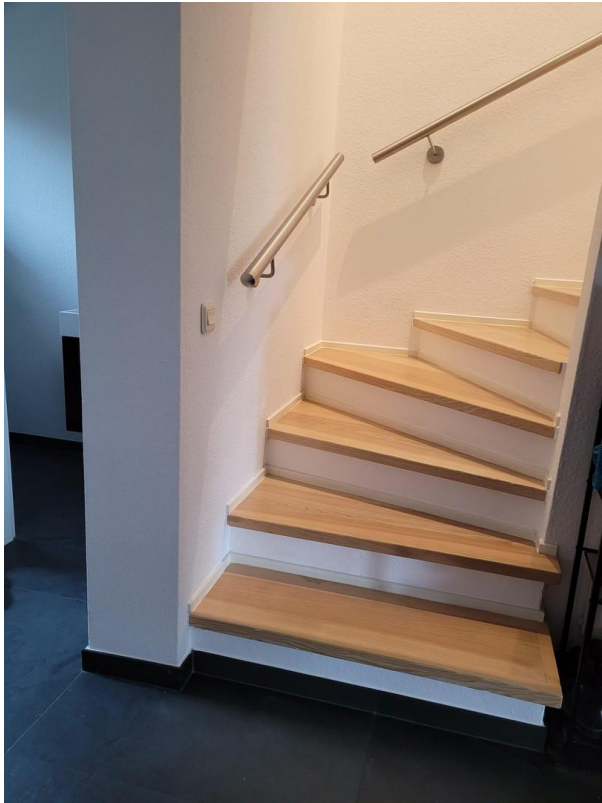


Küche



Küche

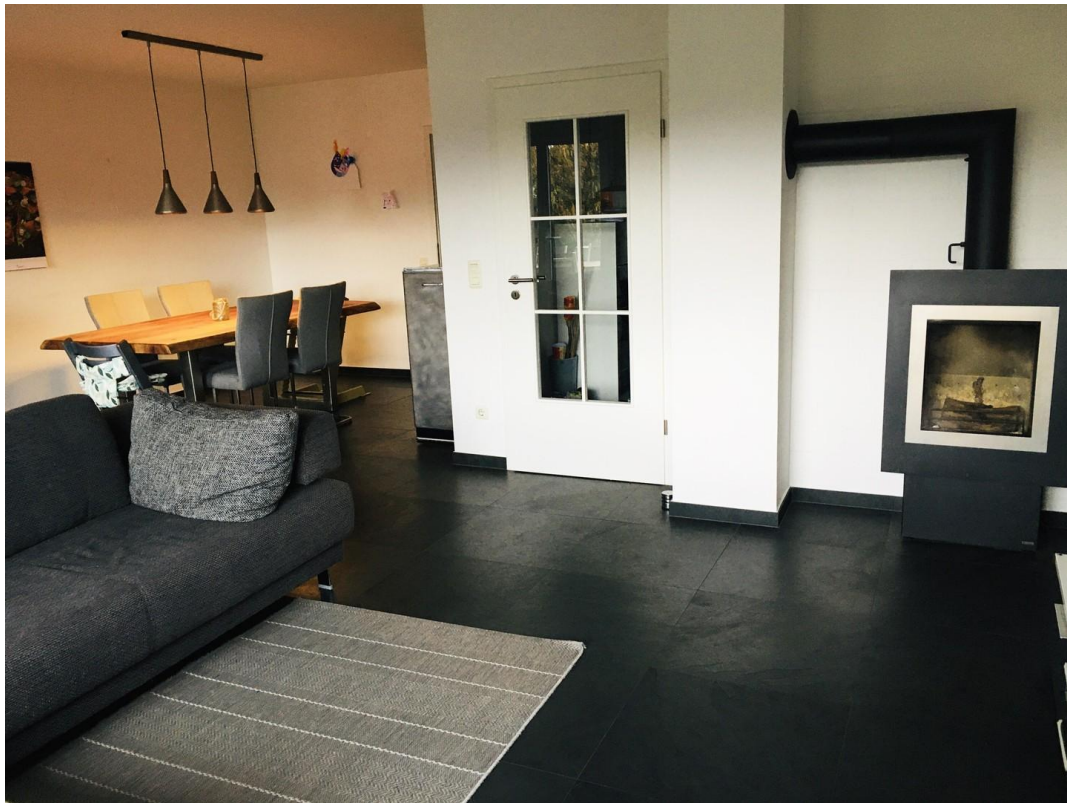
# Exposé - Galerie



Treppenaufgang



Wohnzimmer



Wohn-Ess-Bereich

# Exposé - Galerie



Duschbad UG



Duschbad UG



# Exposé - Galerie



Duschbad UG



Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Hobbyraum

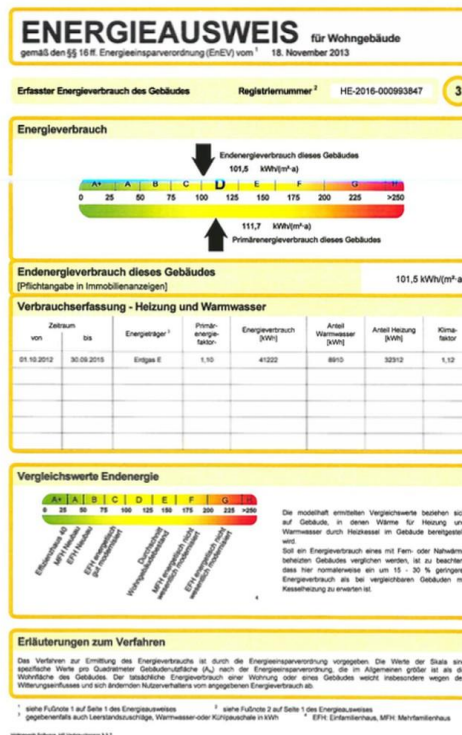


Vorratskeller

# Exposé - Galerie

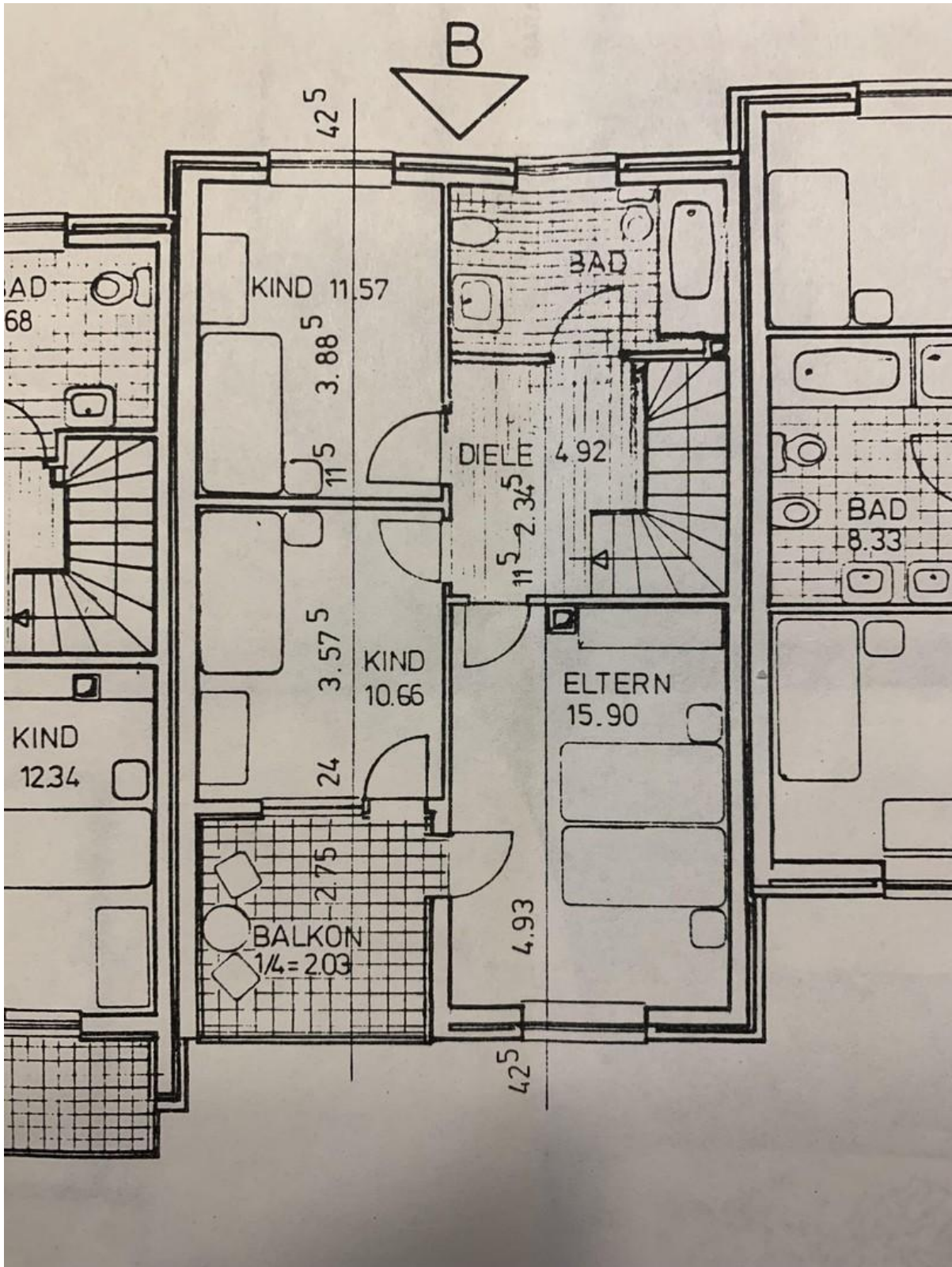


Waschküche



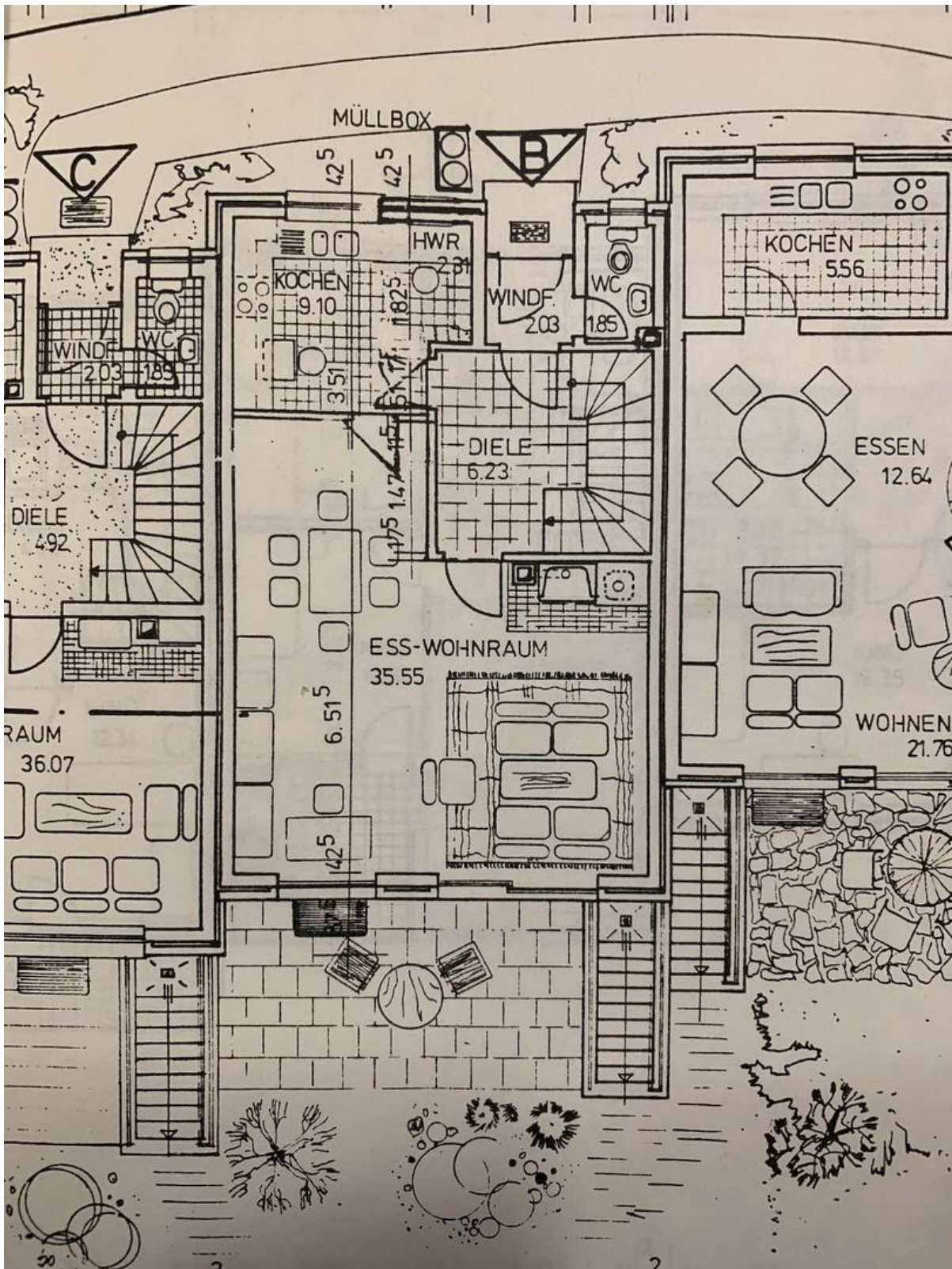
Auszug Energieausweis

# Exposé - Grundrisse



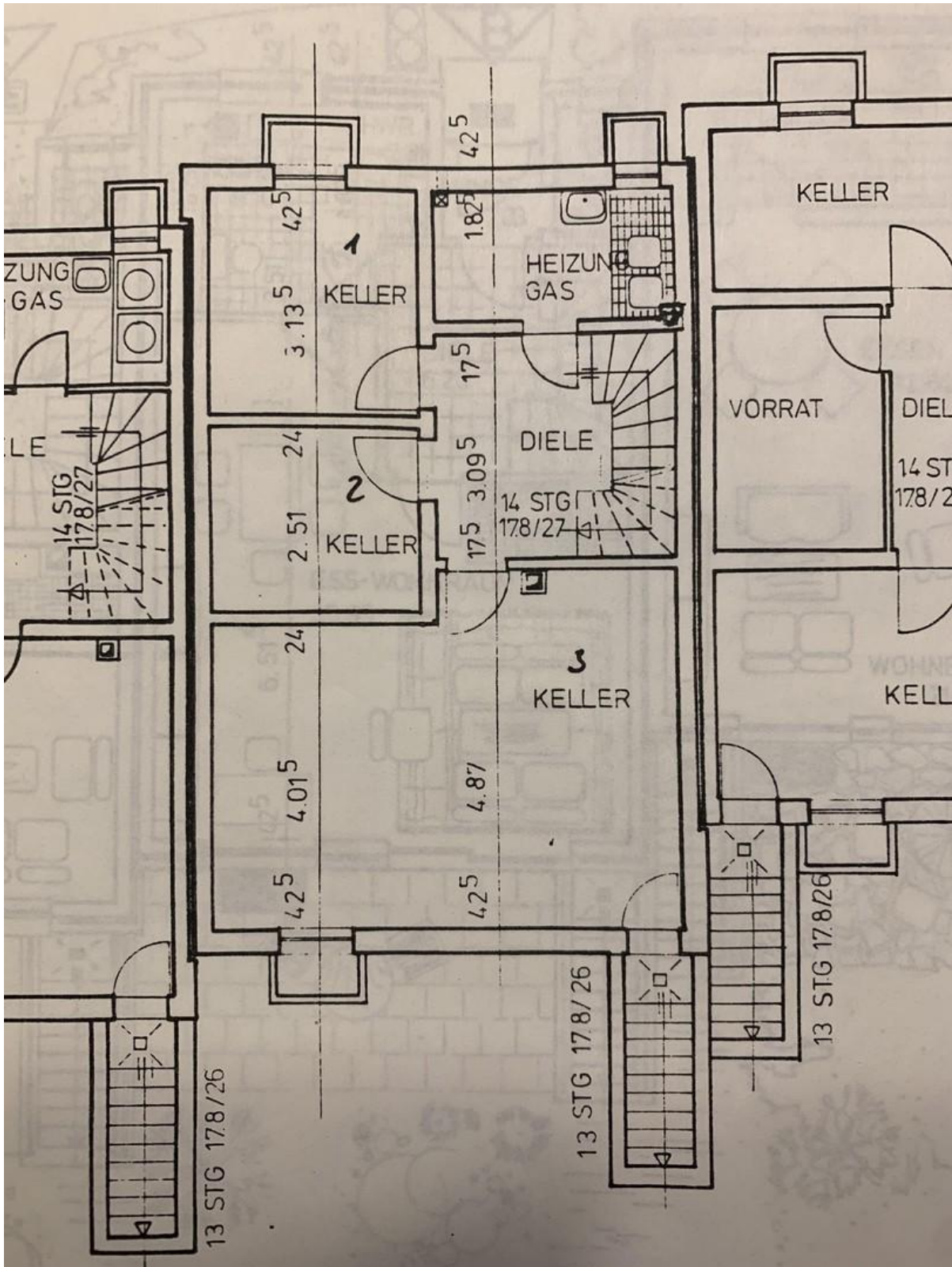
Grundriss Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller