

# Exposé

## Wohnung in Dietzenbach

### Erstbezug - Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Panoramablick



Objekt-Nr. **OM-315608**

#### Wohnung

Vermietung: **1.965 € + NK**

Ansprechpartner:  
Marcel Winter

Am Rebstock 14  
63128 Dietzenbach  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.01.2025
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	131,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Badezimmer	2
Nebenkosten	200 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	60 €	Stellplätze	2
Summe Nebenkosten	260 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	100 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Am Rebstock 14 entstehen zurzeit in einem Mehrfamilienhaus mehrere besondere Wohnungen. Die hier angebotene 4 Zimmer Wohnung verfügt über ca. 131 m<sup>2</sup> und befindet sich im Erdgeschoss / Obergeschoss mit großzügigem Balkon (Brutto ca. 27m<sup>2</sup>). Die Südausrichtung des Balkons, versprechen viel Sonnenlicht zum Entspannen.

Der Eingangsbereich der Wohnung ist großzügig gestaltet. Von diesem gehen Wohn- und Schlafzimmer sowie auch das Badezimmer ab. Die Wohnung besticht vor allem durch Ihre großzügige und moderne Raumaufteilung. Der große Koch-, Wohn- und Essbereich wird Sie begeistern und gibt Ihnen ein angenehmes Raumgefühl (ca. 50m<sup>2</sup>). Die riesigen Schiebetüren laden geradezu ein den Balkon mit in den Wohnraum zu integrieren.

Die hochwertig ausgestatteten Bäder mit Dusche und Badewanne, lassen keine Wünsche offen. Ebenso verfügt die Wohnung über ein zusätzliches Gästebad. Für ein besonders angenehmes Raumklima sorgt die vorhandene Fußbodenheizung. Sie verleiht der Wohnung in der kalten Jahreszeit eine angenehme Raumtemperatur.

Im Untergeschoss des Anwesens stehen zudem ein gemeinschaftlich nutzbarer Waschraum mit einem Waschmaschinen- sowie Trockneranschluss sowie ein der Wohnung zugeordneter Kellerabstellraum zur Verfügung.

Zwei Stellplätze, die zur Wohnung dazu gemietet werden, macht die Parkplatzsuche in Zukunft überflüssig. Dafür besteht hier die Option eine e-Ladestation zu installieren.

Wir möchten darauf hinweisen, dass sich diese Wohnung, aufgrund ihrer Raumaufteilung, bevorzugt für Familien (2 Erwachsene mit maximal 2 Kindern) eignet, die ein geregeltes Arbeitsverhältnis bzw. ausreichendes Einkommen nachweisen können.

Die Immobilie befindet sich noch im Bau, kann bei Bedarf allerdings gerne in Absprache besichtigt werden. Für nähere Details oder allgemeine Fragen stehen wir Ihnen gerne und jederzeit in einem persönlichen Gespräch zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Wir bitten alle Interessenten im Vorfeld über eine vollständige Kontaktanfrage ihr Interesse an dieser Wohnung anzumelden. Grundvoraussetzung für eine Kontaktaufnahme ist eine nachgewiesene, längerfristige berufliche Tätigkeit mit ausreichendem und geregelter Einkommen und eine aktuelle Schufa Auskunft.

Haustiere sind nach Rücksprache erlaubt.

## Ausstattung

Die lichtdurchflutete Wohnung ist sehr modern und hochwertig ausgestattet und verfügt nach Fertigstellung über:

- Fußbodenheizung in allen Räumen mit separatem Raumregler pro Zimmer
- Fenster mit 3-fach Isolierglas mit elektrischen Rollläden
- Hochwertig ausgestatteten Bäder mit Dusche und Badewanne
- Alle Böden außerhalb der Bäder sind einheitlich mit Holz-Vinyl-Boden ausgestattet
- Nicht geflieste Wände und Decken sind mit Malervlies tapeziert und weiß gestrichen
- Glasfaserleitungen im gesamten Haus
- Telefon- sowie LAN-Anschlüsse in allen Räumen außer den Bädern
- Anschlüsse / Stellplatz für Waschmaschine und Wäschetrockner im Gemeinschaftskeller vorhanden
- Stellplatz mit zentraler Vorbereitung mehrerer Ladestationen für Elektroautos

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Lage

Das Haus befindet am Ortsrand in ruhiger Lage von Dietzenbach. Zur nächsten Bushaltestelle sind es 200m und zum S-Bahnhof sind es nur ca. 1 km, ideal für Berufspendler.

Dietzenbach ist eine Kreisstadt mit 34.000 Einwohnern und liegt im südlichen Rhein-Main-Gebiet. Umgeben von Wäldern und Feldern und mit der Nähe zu Frankfurt ist Dietzenbach ein erstklassiger Ort zum Leben.

Die städtische Infrastruktur ist sehr gut. Kindergärten und Schulen sind ebenfalls vorhanden, besonders erwähnenswert sind hier die Montessori- und Waldorfschulen mit ihren Kindergärten. Dietzenbach hat eine schöne Altstadt mit historischen Häusern, welche einen reizvollen Kontrast zu den neuen und modernen Gebäuden bietet.

Durch verschiedene Kreisstraßen ist Dietzenbach an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen und man erreicht die Autobahnen A661, A5 und A3 in nur wenigen Fahrminuten. Der Frankfurter Flughafen und die Innenstadt sind ca. 15 km mit dem Auto entfernt.

Umliegende Städte Frankfurt, Offenbach, Neu-Isenburg, Heusenstamm, Langen, Darmstadt, Dreieich und Rödermark erreicht man ebenfalls problemlos mit den öffentlichen Verkehrsmitteln. Dietzenbach verfügt über zwei S-Bahnstationen und einen Busbahnhof.

Ein schönes Zuhause für Familien mit Kindern und alle, die die Möglichkeiten einer Großstadt mit etwas ruhigerem Wohnen und wunderschönen Naherholungsmöglichkeiten verbinden möchten.

So hat man nach der Arbeit noch Zeit, um wunderschöne Fahrradtouren durch den Wald z.B. nach Seligenstadt, dem Heusenstammer Schloss, dem Patershäuser Hof etc. zu machen, im Spessart oder Odenwald zu wandern oder mit den Kindern im Winter Schlitten zu fahren.

Vielfältige kulturelle und sportliche Möglichkeiten hat Dietzenbach zu bieten, so gibt es neben zahlreichen Märkten, Festen und Museen auch viele Vereine, Organisationen, Künstler und auch eine Musikschule.

Weitere Informationen finden Sie unter: <https://www.dietzenbach.de/>

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	40,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Rückansicht 2

# Exposé - Galerie



Straßenansicht 1



Straßenansicht 2

# Exposé - Galerie



Grundriss Dachgeschoss



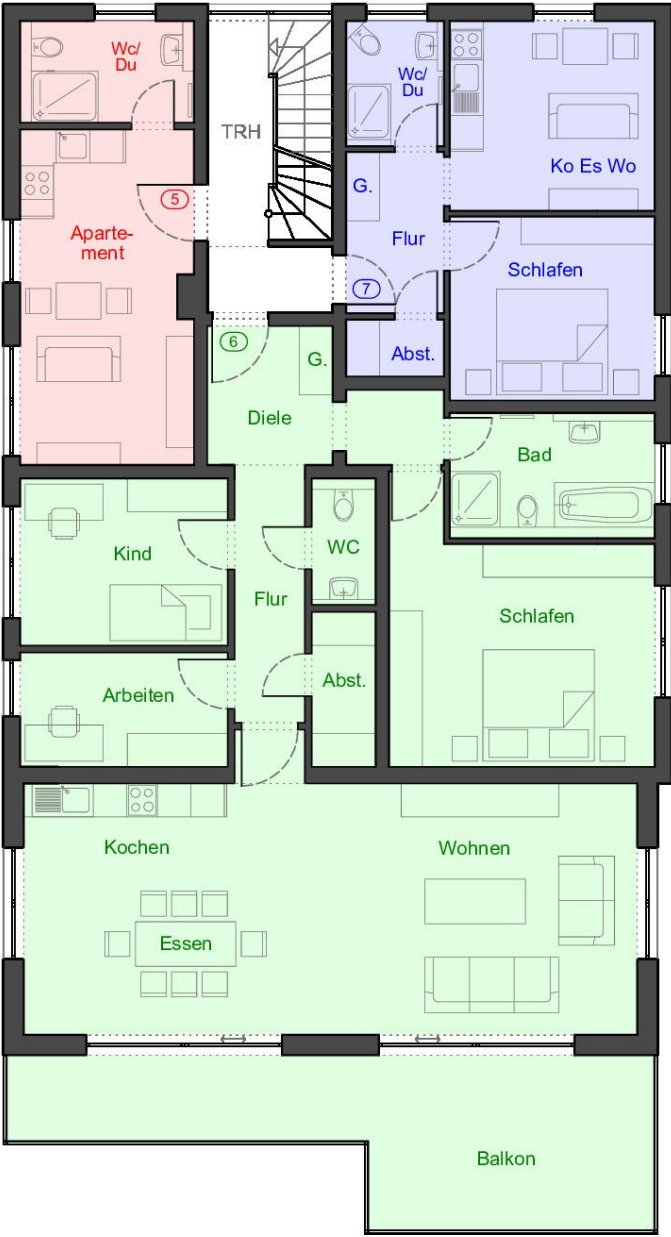
Grundriss EG und OG

# Exposé - Galerie



Grundriss Kellergeschoss

# Exposé - Grundrisse



<b>8-Familienhaus</b> Am Rebstock 14, 63128 Dietzenbach	Architekturbüro Lüttich, Obertshausen
Diese Unterlagen dürfen ohne Genehmigung und Nennung des Entwurfsverfassers nicht vervielfältigt oder veröffentlicht werden bzw. nicht als Planung für andere Projekte verwendet werden.	<b>OBERGESCHOSS</b> Schema M.: 1:100      24.08.2024