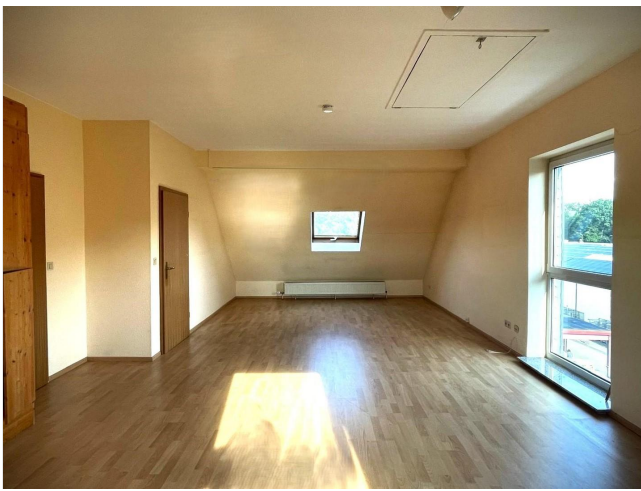


# Exposé

## Maisonette in Dietzenbach

**Gute Rendite mit außergewöhnlicher Galeriewohnung  
inkl. Garage und Stellplatz - provisionsfrei!**



Objekt-Nr. OM-317706

**Maisonette**

Verkauf: **259.000 €**

63128 Dietzenbach  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1989	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	108,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Nutzfläche	30,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	400 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Viel Licht, viel Luft und viele Gestaltungsmöglichkeiten - ideal für Investoren oder Paare, Singles sowie kleine Familien...

So präsentiert sich diese außergewöhnliche Galeriewohnung auf 2 Ebenen in einem gepflegten 6-Familienhaus in Dietzenbach-Steinberg.

Mit einer Wohnfläche von ca. 71 m<sup>2</sup> auf der Wohnebene und weiteren ca. 37m<sup>2</sup> auf der wohnlich nutzbaren Galerie stehen Ihnen großzügige Flächen zur freien Gestaltung und Nutzung zur Verfügung.

Die Kombination aus großen, offenen sowie abgeschlossenen Räumen macht dieses Wohnkonzept so interessant zur Selbstnutzung oder Vermietung.

Die Küche ist voll ausgestattet und abgeschlossen, so dass keinerlei Gerüche den Rest der Wohnung beeinträchtigen. Wer es lieber offen mag, informiert sich, wie man die Küche zum Wohnraum hin öffnen kann.

Der rechteckige 6,2 m<sup>2</sup> große Westbalkon mit Blick auf Bäume, lädt zum Genießen der Nachmittags- und Abendsonne ein.

Das geräumige Tageslichtbad ist mit einer Duschkabine und mit einer Badewanne ausgestattet, bietet aber alle Möglichkeiten der Umgestaltung mit z.B einer Walk-in Dusche.

Auf der Galerieebene, die durch eine komfortable Holzterrasse erreicht wird, gibt es viel zusätzlichen Platz, den Sie als große Räumlichkeit nutzen oder individuell ausgestalten können.

Oberhalb der Galerie befindet sich sogar noch ein eigener, sehr geräumiger Dachboden mit rund 20m<sup>2</sup> Nutzfläche, darüber hinaus gehört noch ein eigener Keller zur Wohnung.

Eine eigene Garage sowie ein eigener Stellplatz runden das Angebot ab. Wer aber kein Auto fährt, kann diese vermieten und profitiert von der S-Bahnstation in unmittelbarer Nähe.

Der Wald und Naherholungsgebiete sind in nur wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Und, auch ganz wichtig:

Der neue Eigentümer zieht in eine gewachsene und gute Hausgemeinschaft aus insgesamt 12 Wohnungen, die meisten davon sind von Eigentümern bewohnt.

Die letzte Modernisierung am Gebäude wurde 2023 mit dem Einbau einer neuen Heizung vorgenommen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt ? Dann kontaktieren Sie uns und vereinbaren Sie einen kurzfristigen Termin zur Besichtigung mit uns.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Dietzenbach Steinberg ist ein beliebtes Wohngebiet, das für seine grüne Umgebung bekannt ist. Die Lage bietet eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und Autobahnen, was das Pendeln in nahegelegene Städte wie Frankfurt am Main erleichtert. In der Umgebung finden sich Geschäfte, Schulen, Restaurants und Freizeiteinrichtungen, die den Alltag angenehm gestalten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	125,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnen Ebene 1

# Exposé - Galerie



Wohnen Ebene 1

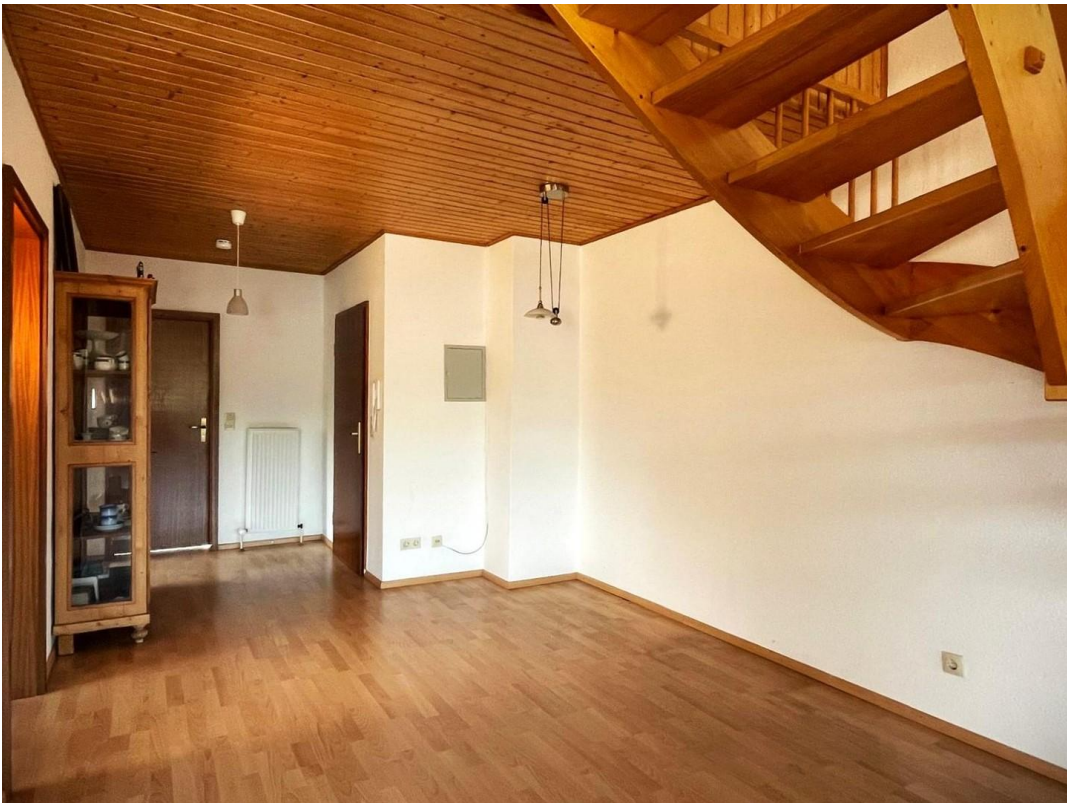


Wohnen Ebene 1

# Exposé - Galerie



Wohnen Ebene 1



Essen Ebene 1

# Exposé - Galerie



Küche Ebene 1



Küche Ebene 1

# Exposé - Galerie



Schlafen Ebene 1



Schlafen Ebene 1



# Exposé - Galerie



Bad Ebene 1



Bad Ebene 1

# Exposé - Galerie



Balkon Ebene 1



Balkon Ebene 1

# Exposé - Galerie



Aufgang Galerie Ebene 1



Galeriezimmer Ebene 2/ 37m<sup>2</sup>

# Exposé - Galerie



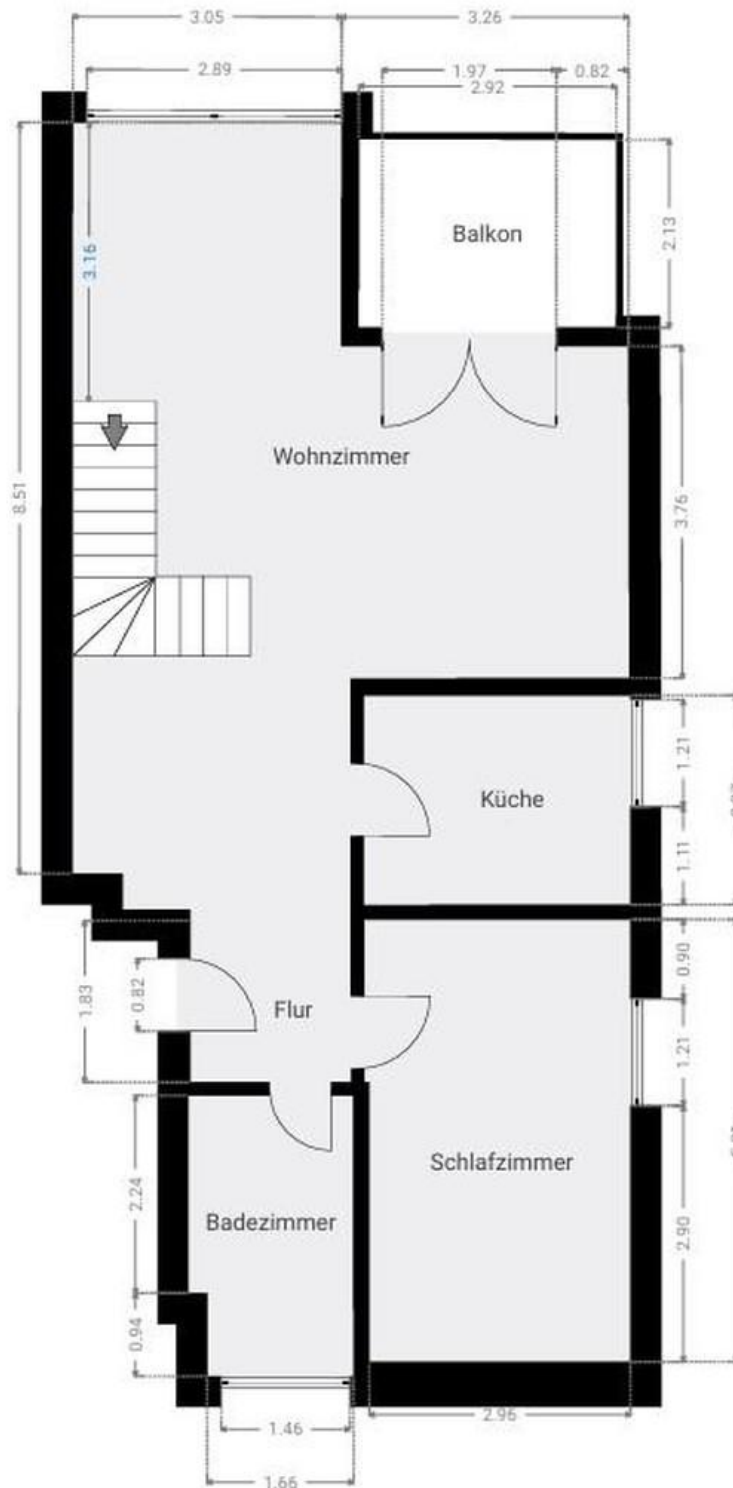
Galeriezimmer Ebene 2/ 37m<sup>2</sup>



Galeriezimmer Ebene 2/ 37m<sup>2</sup>

# Exposé - Grundrisse

## ▼ 2. Stock



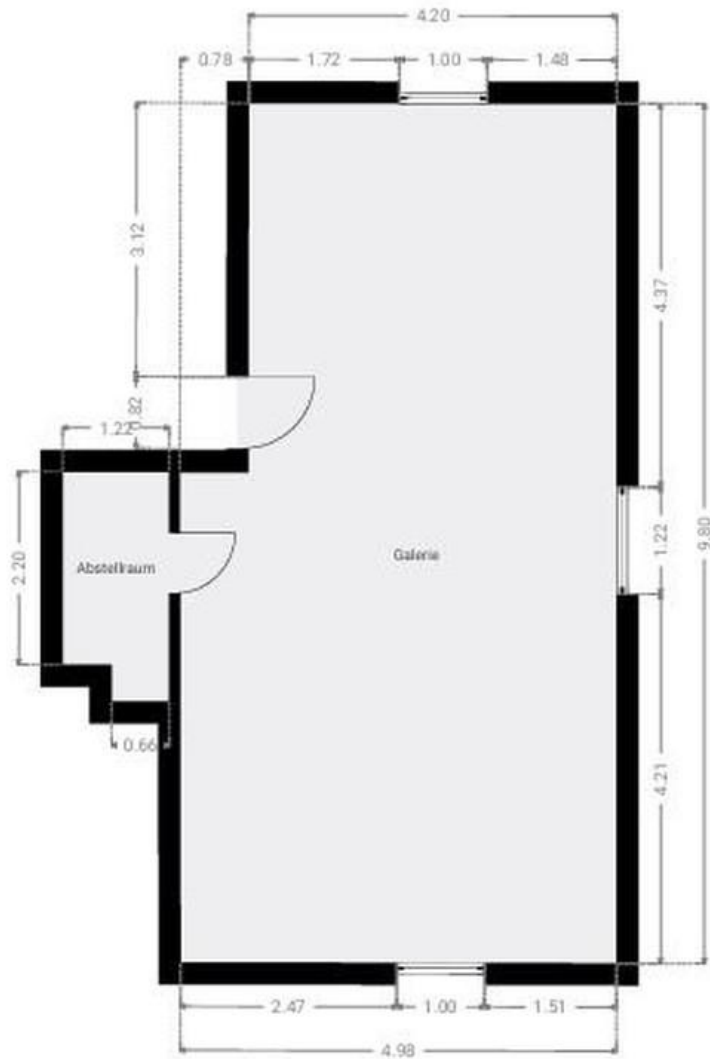
© S&W Immobilien UG  
Haftungsbeschränkt gemäß vertraglicher Vereinbarung



Grundriss Wohnen Ebene 1

# Exposé - Grundrisse

▼ Dach



© S&W Immobilien UG  
Haftungsbeschränkt gemäß vertraglicher Vereinbarung



Grundriss Galerie Ebene 2