

# Wohnvergnügen mit Penthouse-Flair in Dietzenbach Steinberg

**FALC**  
IMMOBILIEN

## Sofort besichtigen



Jetzt auch als virtueller 360° Rundgang



**FALC**  
IMMOBILIEN

360° Rundgang



# Eckdaten

Objektnummer FALC-KKa-21523

63128 Dietzenbach

## OBJEKTANGABEN

Anzahl Zimmer	3
Wohnfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>

Baujahr	1989
Verfügbar ab	sofort

Anzahl Badezimmer	1
Heizung	Fernwärme

Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz
-------------	-------------------------

## AUSSTATTUNG

Unterkellert	Ja
--------------	----

## ENERGIEINFORMATIONEN

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Energiekennwert	97,61 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieklasse	C
Ausweis gültig bis	13.07.2030
Primärenergieträger	Fernwärme

## PREIS

Kaufpreis	287.500 €
Hausgeld	325 €
Provision	

\*zzgl. 3,57% inkl. MwSt. vom notariellen  
Kaufpreis Käuferprovision

# Beschreibung

Herr Klaus Kail von FALC Immobilien Rödermark, bietet Ihnen hier diese große 3 Zimmer Wohnung in Dietzenbach im beliebten Stadtteil Steinberg an.

Das Mehrfamilienhaus wurde 1989 in massiverer Bauweise erbaut. Die hier angebotene Wohnung befindet sich im dritten Obergeschoss. Schon beim Eintreten im Treppenhaus besticht die Wohnanlage durch Helligkeit und Sauberkeit, welche sich in der Wohnung widerspiegelt.

Die Wohnfläche erstreckt sich über ein Wohnzimmer, eine komplett ausgestattete Küche, ein Büro, ein Badezimmer und ein Vorratsraum (Gäste-WC).

Aus dem Wohnzimmer gehen wir zu dem herrlichen Balkon der den Flair einer Penthouse Wohnung vermittelt und den Blick auf die park-ähnliche Grünfläche freilegt.

Weiterhin verfügt die Wohnung über einen Tiefgaragen-Stellplatz der für 10T erworben werden kann, damit bleibt Ihnen die lange Suche nach Parkplätze erspart. Zusätzlich gibt es vor dem Haus immer freie Parkplätze.

Zu erwähnen wäre hier noch der gemauerte Kellerraum.

Durch die Vorzüge dieser Immobilie werden Paare, Individualisten und Familien ein idyllisches Leben in ausgeprägter Infrastruktur genießen können. Aufgrund dieser Infrastruktur lässt sich dieser Wohnraum auch ideal vermieten. Die monatliche Miete setzt sich wie folgt zusammen:

Grundmiete: 900,00 €

2x Stellplätze in der Hauseigenen Tiefgarage : je 50,00 €

Betriebskostenvorauszahlung: 250,00 €

Gesamtmierte: 1.250,00 €

Laut Hausverwaltung stellt sich das Hausgeld aktuell wie folgt zusammen:

- Umlagefähige Kosten: circa 2.955,00 €

- Nicht umlagefähige Kosten: 520,00 € zzgl.



Rücklagenanteil in Höhe von 370,00 €.

- Kosten (Hausgeld) gesamt: 3.845,00 € / 12 = 320,00 € pro Monat

Die Instandhaltungsrücklage (für die Eigeneinheit) beträgt 820,00 €  
(laut Wirtschaftsplan 2021)

Somit bietet Ihnen diese Wohnung eine ausgewogene Balance und  
das Potential, das Ihren Alltag einfacher und angenehmer macht.

Liebe auf den ersten "Leser"? Gehen Sie noch weiter und erfahren Sie  
mehr über Ausstattung und Schnitt.

# Ausstattung

Die im Jahre 1989 erbaute Wohnanlage in Dietzenbach Steinberg besticht durch Ihren parkähnlichen Charakter im Innenhof mit sehr viel Grünfläche.

Beheizt werden diese Wohnungen durch günstige Fernwärme, die Wartungskosten hierfür sind sehr gering.

Zahlreiche weiße, isolierverglaste Kunststofffenster sorgen für Licht, Luft und Leichtigkeit.

Wichtig zu erwähnen ist Folgendes: die Fenster im Wohnzimmer sind mit speziell auf diese Wohnung zugeschnittene Jalousien ausgestattet, welche die Wärme im Sommer und das grelle Sonnenlicht draußen lässt.

Alle Wohn- und Schlafräume wurden mit hochwertigem zeitgemäßem Laminat ausgestattet.

Diese Küche, zusammen mit dem passenden freistehenden Kühlschrank, wurde erst 2014 eingebaut. Sie befindet sich in einem sehr guten Zustand und ist im Preis mit inbegriffen.

Das geräumige Duschbad ist raumhoch gefliest und in zeitlosem Weiß gehalten.

# Lage

Dietzenbach liegt im Landkreis Offenbach und besticht durch seine absolut zentrale Lage. Der direkte Autobahnanschluss zur 661, die wenige Minuten entfernte A3, sowie der S-Bahn Anschluss (S2), lässt den Flughafen, Frankfurt, Offenbach, Hanau, Aschaffenburg und/oder Darmstadt schnell erreichen.

Die hier angebotene Wohnung befindet sich in einer Seitenstraße und trotz zentraler Lage, hier ist Ruhe garantiert.

Alle täglichen Bedürfnissen wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte oder Betreuungsmöglichkeiten für Kinder, sind fußläufig zu erreichen. Bei gutem Wetter laden die weitläufigen, umliegenden Wälder und Felder zum Spaziergehen und Fahrradfahren ein. Das Freibad sorgt im Sommer für Abkühlung. Die gute Infrastruktur von Dietzenbach ist ein absoluter Pluspunkt.







Küche



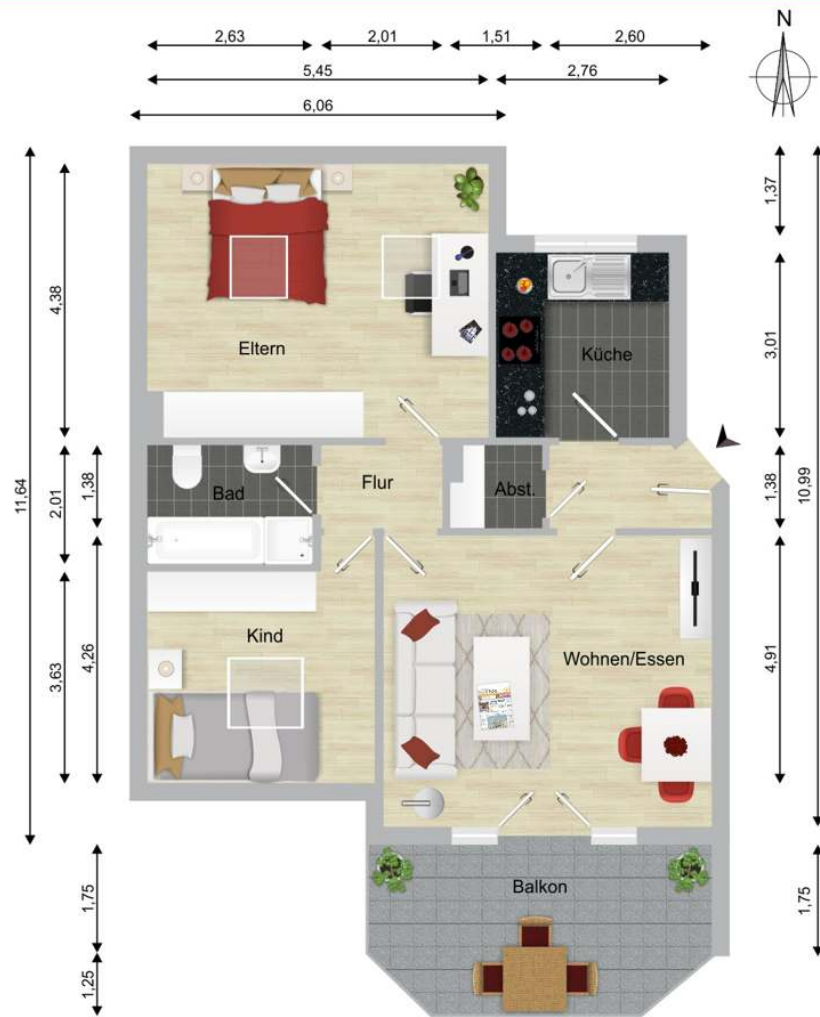












# Sonstiges

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst!

Dafür müssen Sie lediglich ein Exposé anfordern und uns dann kurz mitteilen, ob diese Immobilie für Sie weiterhin in Frage kommt. Wir werden dann unaufgefordert mit Ihnen in Kontakt treten und Ihnen die OPEN HOUSE Termine mitteilen.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur Anfragen beantworten können, wenn Sie uns Ihre gesamten Adressdaten inkl. E-Mail Adresse und Telefonnummer zur Verfügung stellen. Ihre Daten unterliegen selbstverständlich der Datenschutzverordnung und werden vertraulich behandelt.

# Ihre Immobilie verkaufen Sie mit uns!

## Schnell, sicher und nach Ihren Wünschen

- ✓ professionelle Einwertung Ihrer Immobilie
- ✓ Vermarktung in über 130 Internetportalen
- ✓ auf Wunsch individuelles Marketing vor Ort
- ✓ Erstellung des gesetzlichen Energieausweises
- ✓ rund um die Uhr Hotline für Ihre Kunden
- ✓ Hilfe bei Kauf, Finanzierung, Versicherung etc.
- ✓ optimal geschulte Immobilienprofis vor Ort
- ✓ Erstellung eines ansprechenden Exposés mit hochwertigen Bildern
- ✓ internationaler Verbund mit über 80.000 registrierten Interessenten
- ✓ virtuelle Besichtigung im Internet verhindert Besichtigungstourismus



## Ihr Ansprechpartner

**Klaus Kail**

Hauptstraße 31b • 63322 Rödermark

Mobil: 0177 9827893

[klaus.kail@falcimmo.de](mailto:klaus.kail@falcimmo.de)

Tel.: 0800 - 646 0 646 (kostenlos)

■ [mail@falcimmo.de](mailto:mail@falcimmo.de)

**Sprechzeiten:** Mo.- So.: 6.00 - 22.00 Uhr

■ [www.falcimmo.de](http://www.falcimmo.de)

 **FALC**  
IMMOBILIEN



# Das FALC System

Ihre erfolgreiche  
Selbstständigkeit!

Jetzt bewerben und  
durchstarten!

So geht Existenzgründung.

 **FALC**  
IMMOBILIEN

Rufen  
Sie jetzt  
an!

Tel.: 0800 / 646 0 646

■ [bewerbung@falcimmo.de](mailto:bewerbung@falcimmo.de)

■ [www.falcimmo.de](http://www.falcimmo.de)

