



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-FB-64406

Attraktive Kapitalanlage mit großem Potenzial – Zweifamilienhaus und Gewerbefläche in Dietzenbach!

Eckdaten

Kaufpreis

749.000,00 €

Provision

3,57 % vom KP inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	143,4 m²
Grundstücksfläche	709,0 m²
Gesamtfläche	201,0 m²
Anzahl Zimmer	6,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	6,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1950
Zustand	Renovierungsbedürftig
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Dusche
Küche	Einbauküche
Bodenart	Laminat, Kunststoff, Fliesen
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Außenstellplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	11.12.2034
Energiekennwert	88 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	C
Ausstelldatum	12.12.2024
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Dietzenbach:

Dietzenbach mit ca. 34.000 Einwohnern ist die Kreisstadt des Landkreises Offenbach und befindet sich in der Mitte des Rhein-Main-Gebietes. Mit zwölf Kilometern nach Frankfurt am Main, zehn Kilometern nach Offenbach am Main, 30 Kilometern nach Aschaffenburg, 20 Kilometern nach Darmstadt und rund 50 Kilometern nach Wiesbaden liegt die Kreisstadt des Landkreises Offenbach Mittendrin in Rhein/Main, wie auch der Slogan der Stadt lautet.

Dietzenbach verfügt über ein eigenes Stadtbusnetz mit zentralem Busbahnhof an der S-Bahn-Haltestelle Dietzenbach Mitte. Diese erreicht man in wenigen Gehminuten und bietet eine schnelle Anbindung nach Offenbach und Frankfurt am Main. Durch Dietzenbach verläuft die B 459, deren nördliches Ende bei Neu-Isenburg auf die B 46 stößt, von der man die Autobahnen 3 und 661 über die Anschlussstelle Offenbach/Offenbacher Kreuz erreicht. Das südliche Ende der B 459 stößt zwischen Rödermark und Eppertshausen auf die B 45.

Die Wohnhaus mit Gewerbeeinheit befindet sich nur wenige Fahrminuten zur Innenstadt von Dietzenbach, wo u.a. die Stadtverwaltung und das Bürgerhaus Dietzenbachs sowie das Kreisamt angesiedelt sind. Von hier aus, kann alles zu Fuß erledigt werden. Das Rathauscenter mit Supermarkt, Drogerie, Elektronikmarkt, Bekleidungsgeschäften sowie verschiedenen Einzelhandelsgeschäften und diverser Gastronomiebetriebe ist ein beliebter Treffpunkt. Ärzte, Schulen und Kindergärten, alles ist in kurzer Distanz verfügbar.

Objektbeschreibung

Attraktive Kapitalanlage mit großem Potenzial – Zweifamilienhaus und Gewerbefläche in Dietzenbach!

"Jetzt Betongold sichern: Wohnungen (143 m²) + Gewerbe (70 m²) + Garten (250 m²) auf insgesamt 709 m² Grundstücksfläche."

Zum Verkauf steht eine vielseitige Immobilie in ruhiger Lage von Dietzenbach, bestehend aus einem gepflegten Zweifamilienhaus sowie einer Gewerbefläche.
Das Haus bietet insgesamt 6 Zimmer, verteilt auf 143,4 m² Wohnfläche. Im Erdgeschoss befinden sich 2 Zimmer, davon 1 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer, Küche und Badezimmer. Im Obergeschoss gibt es 2 weitere Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, ein Badezimmer und eine Einbauküche. Das Dachgeschoss wurde aufgestockt und beinhaltet 2 Zimmer. Das Grundstück umfasst insgesamt 709 m², davon sind ca. 250 m² als Gartenfläche nutzbar. Zum Haus gehören außerdem zwei Doppelgaragen und 2 ausgewiesene Außenstellplätze. Im Keller gibt es ausreichend Abstellmöglichkeiten. Das Haus ist derzeit komplett vermietet, Die Ausstattung ist als normal zu

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

bezeichnen, der Bodenbelag besteht aus Laminat, PVC und Fliesen. Geheizt wird mit einer Zentralheizung, die mit Öl betrieben wird. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend von Dietzenbach und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Auch Einkaufsmöglichkeiten und Schulen sind in der Nähe vorhanden.

-----Kurzinfo zur Immobilie (Wohnhaus + Gewerbe)-----

Wohnhaus:

Das großzügige Wohnhaus umfasst insgesamt 143,4 m² Wohnfläche, verteilt auf sechs Zimmer:

Erdgeschoss: 1 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer, Küche und Badezimmer

Obergeschoss: 2 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer, Badezimmer und Einbauküche

Dachgeschoss: Aufgestockt mit 2 zusätzlichen Zimmern

Gewerbefläche:

Die 70 m² große Gewerbefläche bietet einen Frisörsalon, ein abgetrenntes Beautyzimmer mit Nebenraum sowie zwei WC-Anlagen – ideal für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten.

Grundstück & Parkmöglichkeiten:

Das 709 m² große Grundstück verfügt über ca. 250 m² Gartenfläche, die zum Entspannen einlädt. Zur Immobilie gehören zudem zwei Doppelgaragen und zwei ausgewiesene Außenstellplätze.

Weitere Details:

Im Keller des Wohnhauses stehen Ihnen ausreichend Abstellmöglichkeiten zur Verfügung. Die Wohn- und Gewerbeflächen sind derzeit vollständig vermietet. Die Ausstattung ist solide, mit Laminat-, PVC- und Fliesenböden. Beheizt wird die Immobilie über eine zentrale Ölheizung.

Fordern Sie unser komplettes Expose mit Mietaufstellung und Energieausweis an.

Besichtigung sind jederzeit nach Rücksprache mit unserem Büro möglich. Ein Angebot für eine Finanzierung könne wir Ihnen auch unterbreiten.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Immobilienbestand auf den Grundstück

1. Gewerbeimmobilie

1x Gewebefläche mit ca. 70 m² Nutzfläche (Frisörsalon + Beautyzimmer inkl. Nebenraum, 2 WC-Anlagen). Die Gewerbeeinheit befindet sich in einem separaten Gebäude.

Das Gebäude besitzt noch eine Keller, wo sich die Heizung (BF 1995) befindet. Die Heizung ist für das Gewerbegebäude und für das Wohnhaus zuständig.

- Die Gewebefläche ist seit Jahren vermietet.

2. 2x Doppelgaragen

Angrenzend an der Gewerbeimmobilie befinden sich zwei Doppelgaragen aus dem Jahr 1956.

3. Wohnhaus + Nebengebäude.

Das Wohnhaus ist aus dem Jahr 1950, 1956 und 1964.

Aufgrund von Aufstockung (Dachgeschoss) und Nebengebäude gibt es verschiedene Baujahre.

Das Wohnhaus ist vollständig vermietet. Die Erdgeschoss-Wohnung hat ca. 54,50 m², die Wohnung im 1.OG und Dachgeschoss hat zusammen ca. 88,90 m² Wohnfläche.

Jede Wohnung hat seinen Keller. Im Keller befinden sich zusätzlich die Stromverteilung und über die Kellertreppe kommen Sie auch auf dem Hof.

Das Nebengebäude hat nochmal ca. 16 m² Nutzfläche und wird derzeit als Abstellraum genutzt. Hier ist ggf. eine Umnutzung zur Wohnraum möglich.

Außenanlage

Das Grundstück ist ca. 14 m² breit und mittig befindet sich eine Durchfahrt mit ca. 3,25 m breite, wo Sie zu den Garagen und den 2 zusätzlichen Stellplätzen und dem Garten gelangen. Die Gewerbeeinheit befindet sich links und das Wohnhaus mit Anbau liegt rechts der Durchfahrt.

Raumaufteilung des Wohnhauses + allg. Informationen

- ERDGESCHOSS:

Flur, Wohnzimmer, Badezimmer mit Dusche ohne Fenster, Küche mit Essbereich, Schlafzimmer.

- 1.OBERGESCHOSS:

Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer mit Balkon, Badezimmer mit Dusche, Küche mit Essbereich, 2. Schlafzimmer.

- DACHGESCHOSS:

Flur, 2 Zimmer (teilweise mit Dachschrägen)

Es gibt noch einen Dachboden, welche man mit einer Ruckzuck-Treppe erreichen kann.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Die Fußböden sind aus PVC, Laminat, Teppichboden oder Fliesen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst! Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme! Geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten mit ADRESSE und RUFNUMMER an.

Ihr Ansprechpartner bei FALC Immobilien Aschaffenburg / Obernburg, Römerstr.46, 63785 Obernburg ist Herr Frank Bablick.

Es können nur Kontaktanfragen beantwortet werden die vollständig ausgefüllt sind. Gerne können Sie uns auch nach Rücksprache in unserem Büro in Obernburg besuchen. Eine Online-Anfrage ist jedoch immer nötig.

Alle Angaben erhalten wir von Dritten, insbesondere Angaben über Fläche und Zustand und objektbezogene Daten. Eine eigene Haftung auf Richtigkeit und Vollständigkeit wird daher ausgeschlossen. Alle Angaben zum Objekt erfolgen im Namen unseres Auftraggebers und dienen Ihnen als Interessent um einen ersten Eindruck zu bekommen. Unsere Angebote sind freibleibend. Zwischenverkauf, Zwischenabschluss, Irrtum und Auslassungen bleiben uns vorbehalten.

Unser Exposé ist nur für Sie bestimmt und eine Weitergabe an Dritte inklusive aller Informationen ist unzulässig bzw. nur nach Rücksprache mit uns gestattet. Das Objekt befindet sich im Alleinauftrag.

Abgabe zum ENERGIEAUSWEIS: EA-V, Endenergieverbrauch 88 kWh/(m²a), Primärenergieverbrauch 97 kWh/(m²a), WE: Öl, Bj.: 1995 (Wärmeerzeuger), KI: C.

Provision: Die Verkäufer und Käuferprovision ist jeweils 3,57 % vom KP inkl. 19 % MwSt. und bei Zuschlag oder nach not. Beurkundung der Immobilie verdient und fällig..

Sie denken selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach oder möchten einfach nur wissen, was diese wert ist? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung! Gehen Sie hierzu auf:

www.falcimmo.de/Das-ist-meine-Immobilie-wert.htm oder kontaktieren Sie uns.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

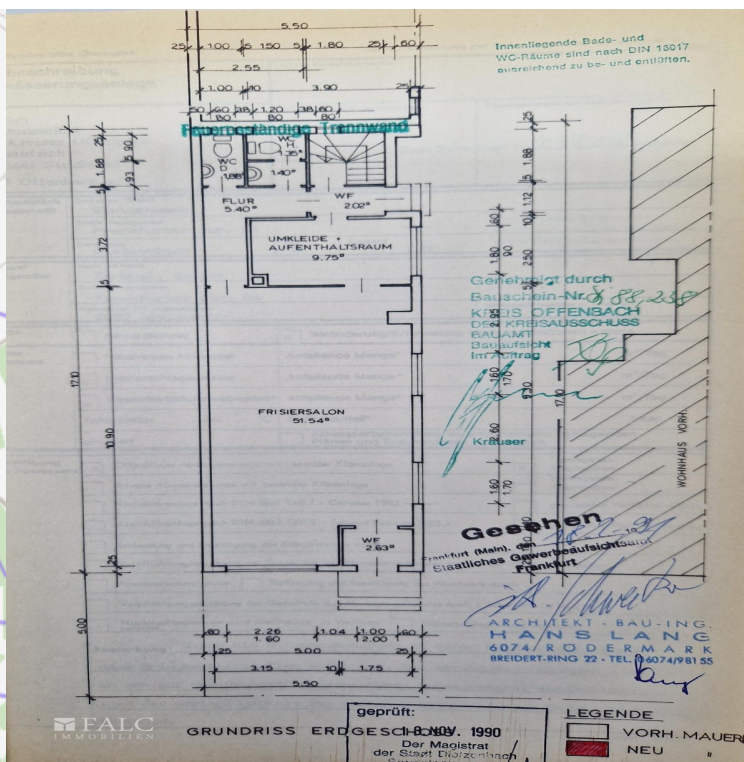
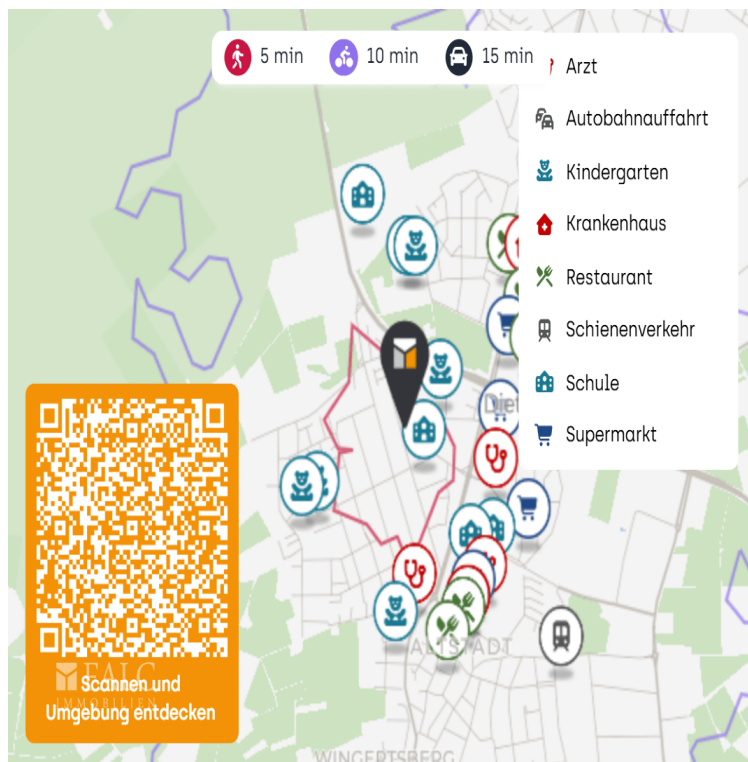
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

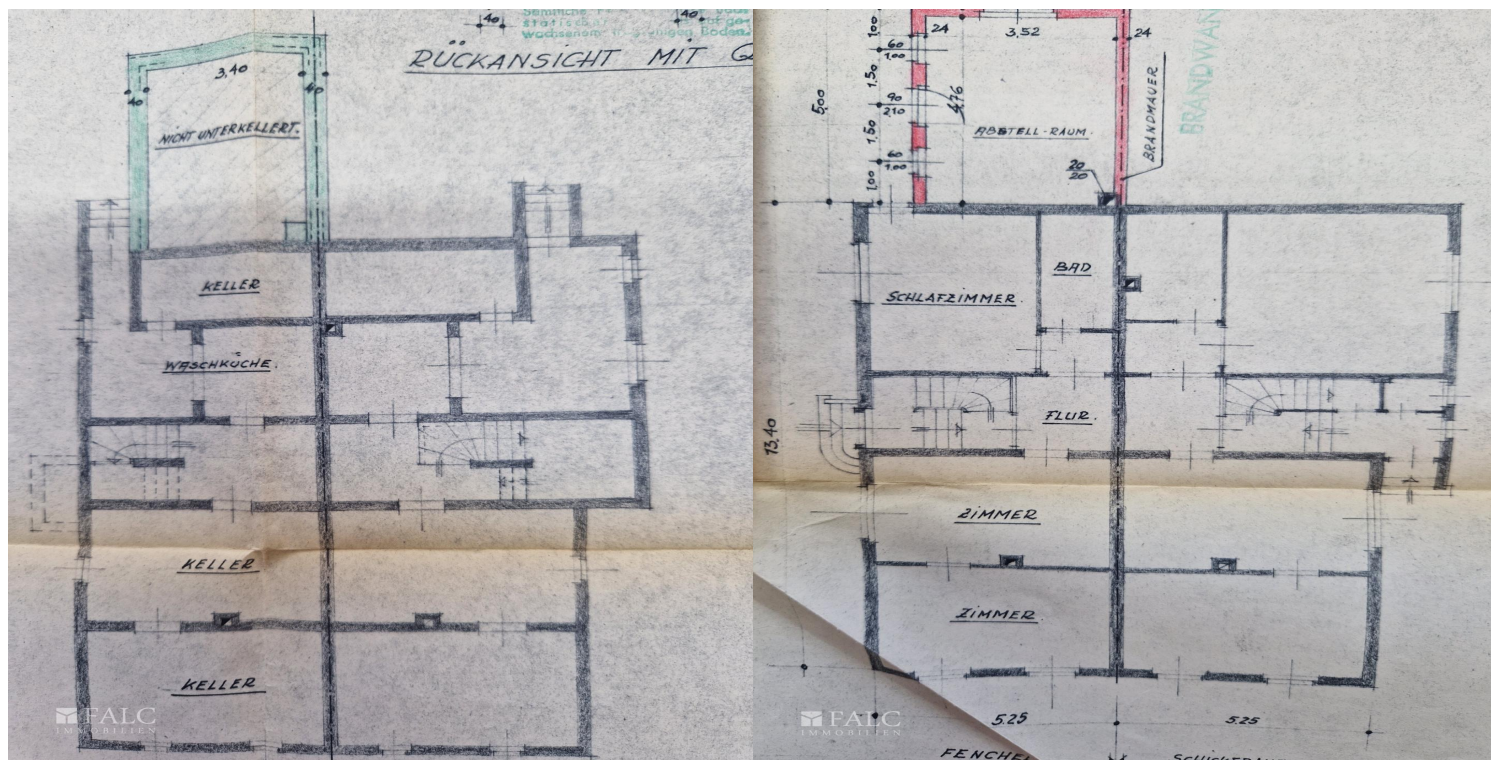
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

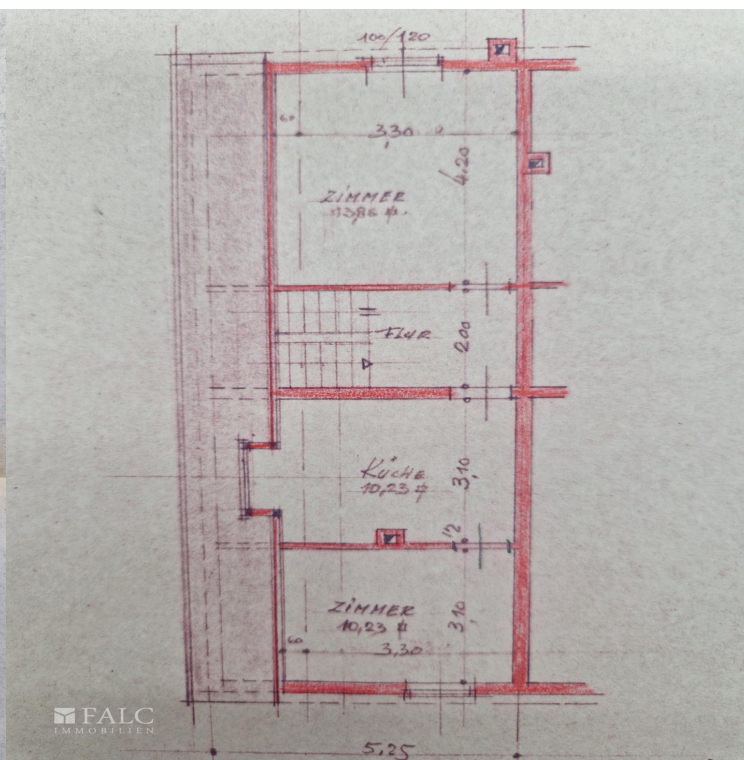
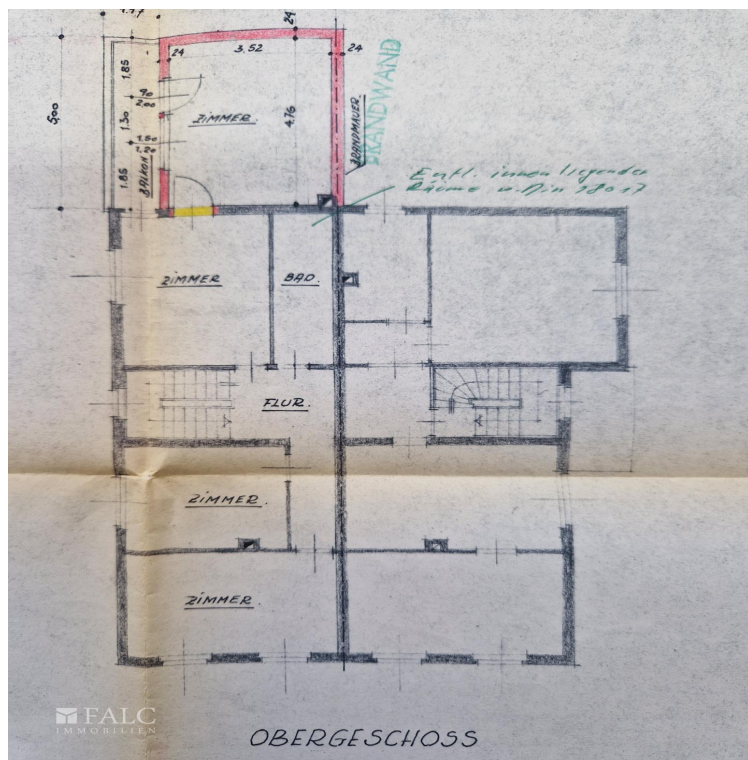
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

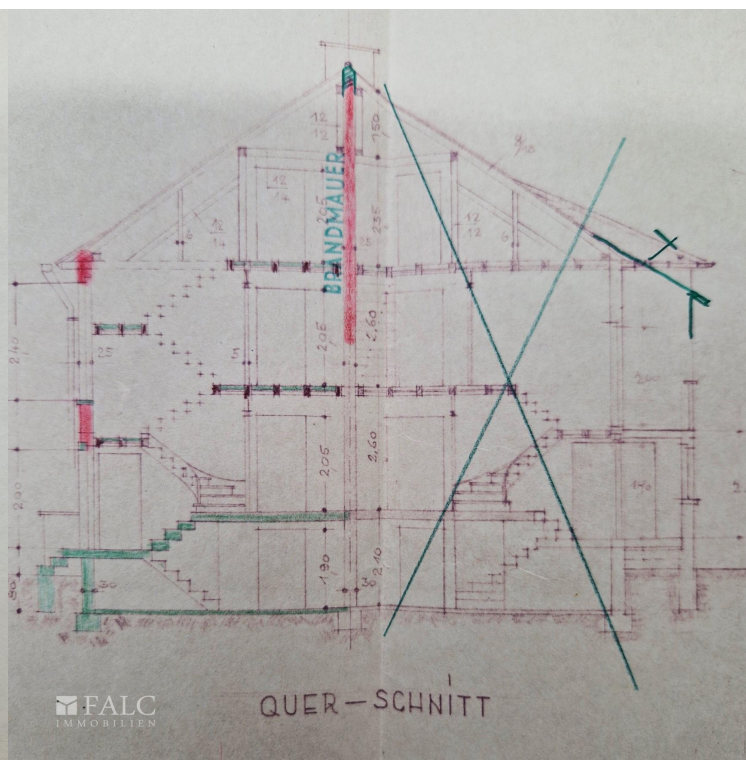
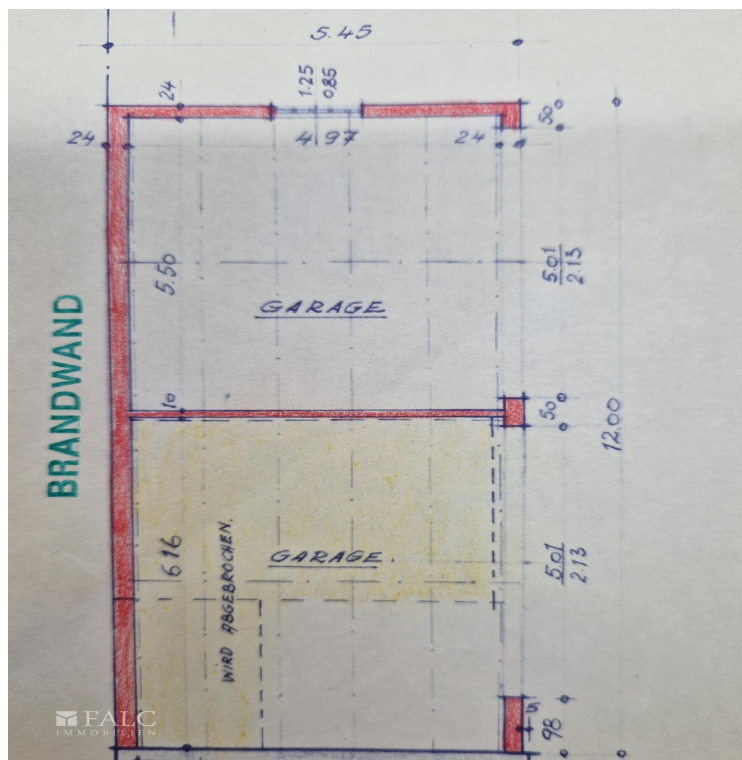
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)