



# \*\*2 FH\*\* Wohnglück für mehrere Generationen\*\*

Haustyp.: 2 FH

Zustand: EG - Modernisierungsbedürftig

**Kaufpreis:** 675.000,00 EUR

Garage: Ja

Grundstück: 378 qm Wohnfläche: ca. 177 qm

Baujahr: 1980 Heizung: Gas Markise: Ja

Besonderheit: Erbpachtgrundstück

Bäder: 4
Gäste WC: Ja

Keller: Einliegerwohnung

Zimmer: 7

Bezug: Nach Vereinbarung

Objekt Nr.: 1163



## Objektbeschreibung:

Dieses 2 Familienhaus wartet auf neue Eigentümer. Es liegt in zentraler Lage mit einer netten Nachbarschaft in Mühlheim a.M./ Dietesheim.

Treten Sie ein in ein Haus, das sehr durchdacht ist. Aufgrund der optimalen Süd-Ausrichtung ergeben sich äußerst helle und lichtdurchflutete Räume. Die Großzügigkeit der Räume und die individuelle Aufteilung der Zimmer machen dieses Haus zu etwas Besonderem.

Das Erdgeschoss wartet auf eine Modernisierung. Neben dem großen Wohnund Essbereich mit einem schönen Kamin, der den Mittelpunkt dieser Räumlichkeit einnimmt, finden sich auf dieser Ebene ein großes Schlafzimmer, ein Tageslicht Badezimmer, ein Gäste-Wc und eine Abstellkammer.

Durch das Treppenhaus gelangen Sie in das obere Geschoss, dass eine eigene abgeschlossene Wohnung ist. Dieser Bereich wurde 2005 aufwendig saniert. Es erwarten Sie ein großes Wohnzimmer mit einer tollen Einbauküche die offen in den Wohnbereich integriert ist. Von allen 3 Schlafzimmern ist ein Zugang zu einem eigenen Balkon Bereich gegeben. Ein Ankleidezimmer und 2 Bäder runden diesen modernen Bereich ab. Eine Wendeltreppe führt in den früheren Dachboden, der unterschiedlich genutzt werden kann. Für das Wohnund Schlafzimmer gibt es eine Klimaanlage.

Beide Wohneinheiten (EG und OG) haben einen separaten Stromzähler und können somit auch vermietet werden und sind unabhängig von einander Nutzbar.

Zusätzlich zur Gasheizung ist auch noch einen Allesbrenner für Holz/Pellets für Warmwasser und Heizung angeschlossen. Der Kellerbereich mit Vorratsräumen, einer großen Waschküche bietet genug Möglichkeiten um Privates zu verstauen. Hier findet sich eine kleine Einliegerwohnung mit separatem Zugang durch das Treppenhaus. Eine kleine, schöne Einbauküche und ein modernes Badezimmer runden diesen Bereich ab. Von hier gibt es auch einen Zugang durch eine Aussentreppe in den Garten.

Die Immobilie steht auf einem 378 qm großen Erbpachtgrundstück. Die jährlichen Kosten liegen bei 870,00€. Die Erbpacht läuft noch weitere 58 Jahre. Hierzu informieren wir Sie gerne ausführlicher.





## Lagebeschreibung:

Das familienfreundliche Haus liegt im Stadtteil Dietesheim in der Nähe der Dietesheimer Steinbrüche mit dem großen Naherholungsgebiet, welches ein beliebtes Ausflugsziel ist. Umgeben von Seen und wunderschönen Spazierwegen, lässt es sich vom Alltag entspannen. Zur Mainpromenade sind es fussläufig ca.150 m. Dietesheim ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Bushaltestelle ist fußäugig erreichbar. Vom S-Bahnhof Dietesheim verkehrt die Linie S8 / S9 Richtung Hanau oder über Mühlheim a.M. Richtung Offenbach a.M. / Frankfurt a.M. und Wiesbaden. Mit dem Auto ist man schnell auf der A66 Richtung Frankfurt a.M. oder auf die A3 Richtung Frankfurt a.M. und Würzburg.

Mühlheim a.M. ist eine Stadt am linken Mainufer und liegt im Landkreis Offenbach a.M. In Dietesheim finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs unter anderem einen LIDL, Richtung Mühlheim eine Rossmann Drogerie, ein Tegut und viele Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke und Ärzte finden Sie ebenfalls fußläufig der Wohnung. Alle Schulformen sind zu Fuß erreichbar.



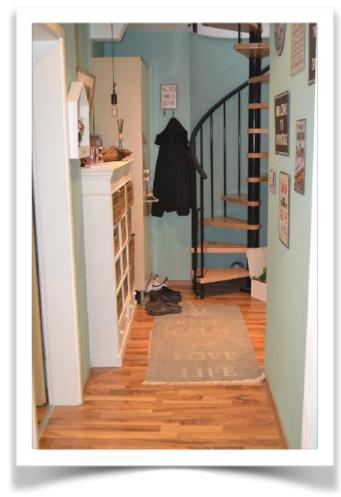






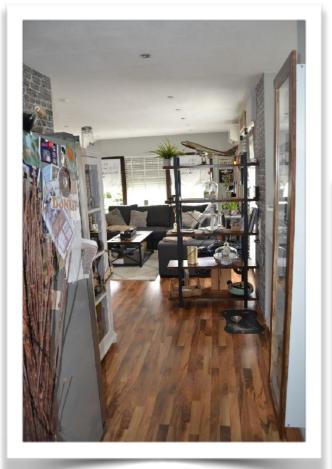
## **Eingang / Flur DG:**





#### **Wohnzimmer DG:**





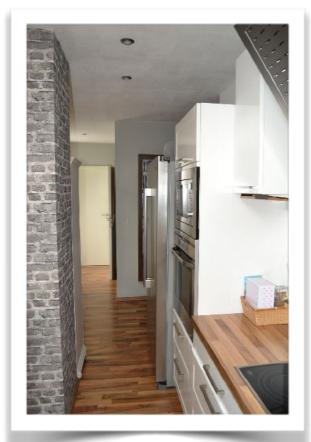


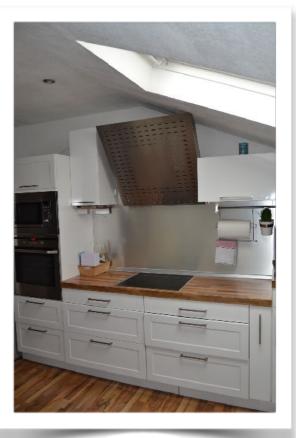




#### Küche DG:







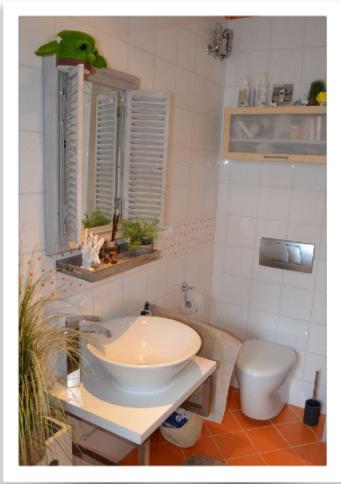






#### Bäder DG:











#### **Balkon DG:**









#### **Grundriss DG:**











# immobilien & leben ulrike saczawa





















#### **Grundriss EG:**







#### **Garten & Aussenansicht:**









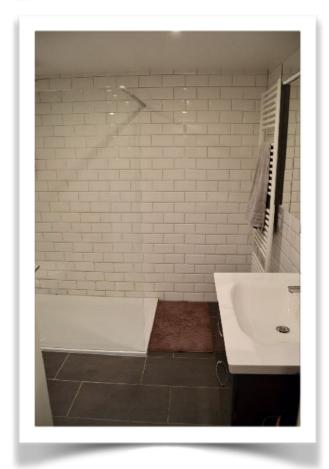


## Kleine Wohnung UG:











#### **Grundriss KG:**







## **Energieausweis:**



# Der Energieausweis ist in Bearbeitung



### **Provisionsleistung:**

Der Verkäufer zahlt Immobilien&Leben eine Provision von 2,38% inklusive MwSt. mit der notariellen Beurkundung.

Immobilien&Leben wird in diesem Fall auch mit dem Kaufinteressenten einen entgeldpflichtigen Maklervertrag ebenfalls mit einem Provisionssatz von 2,38% Provision inklusive MwSt. abschließen (Maklervertrag nach § 656 c BGB).

Die Provision des Käufers ist dann ebenfalls mit der notariellen Beurkundung fällig und zahlbar. Die Provisionsansprüche gegenüber Verkäufer und Käufer werden mit Abschluss des Kaufvertrages fällig.







#### **Rechtlicher Hinweis:**





Alle Angaben basieren auf Aussage des Verkäufers oder Vermieters. immobilien&leben Ulrike Saczawa kann hierfür keine Haftung übernehmen.

Zwischenverfügung und Irrtum bleiben vorbehalten.

Das Exposé stellt nur eine Vorabinformation dar, rechtsgültig ist allein der notariell beurkundete Kaufvertrag. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur Anfragen mit Vollständigen Kontaktdaten beantworten können.

#### **Besichtigungstermine:**

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir eine Vorauswahl der geeigneten Kaufinteressenten treffen müssen, um überflüssige Besichtigungstermine zu vermeiden. Wir freuen uns daher auf Ihre aussagekräftige Anfrage, die von uns selbstverständlich vertraulich behandelt wird. Vielen Dank!

Unsere Datenschutzrichtlinien können eingesehen werden unter: <a href="https://www.immobilienundleben.de">www.immobilienundleben.de</a> und werden akzeptiert. Ihre Angaben werden von uns nach Ablauf von 2 Monaten gelöscht, wenn kein Kaufvertrag durch einen Notar zustande kommt.

