

# EXPOSÉ

## Helle 2-Zimmer-Etagenwohnung mit Kellerraum in Dietzenbach



### ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 63128 Dietzenbach  
Baujahr: 1970  
Zimmerzahl: 2  
Wohnfläche (ca.): 65,29 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 4 m<sup>2</sup>  
Hausgeld (ca.): 484,- €  
Etage: 1  
Anzahl Etagen: 2

**Kaufpreis  
€ 199.900,-**

estate.de

- > Etagenwohnung
- > Dietzenbach
- > 2 Zimmer

- > 65,29 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 132812026-SwXHw



main-estate.de

## Objekteckdaten:

|                              |                     |
|------------------------------|---------------------|
| Objektart                    | Etagenwohnung       |
| Adresse                      | 63128 Dietzenbach   |
| Baujahr                      | 1970                |
| Zimmerzahl                   | 2                   |
| Wohnfläche (ca.)             | 65,29 m²            |
| Nutzfläche (ca.)             | 4 m²                |
| Kaufpreis                    | 199.900,- €         |
| Hausgeld (ca.)               | 484,- €             |
| Etage                        | 1                   |
| Anzahl Etagen                | 2                   |
| Balkon                       | ja                  |
| Energieausweis               | Bedarfsausweis      |
| Wesentlicher Energieträger   | Öl                  |
| Endenergiebedarf             | 139,20 kWh / (m²*a) |
| Energieausweis Ausstelldatum | 2024-10-24          |
| Energieausweis gültig bis    | 24.10.2034          |
| Energieausweis Jahrgang      | ab dem 1.5.2014     |
| Energieausweis Werteklasse   | E                   |
| Energieausweis Baujahr       | 1970                |
| Energieausweis Gebäudeart    | Wohngebäude         |
| Unterkellert                 | ja                  |
| Objekt ist vermietet         | ja                  |
| Schlafzimmer                 | 1                   |
| Badezimmer                   | 1                   |
| Bodenbelag                   | Fliesen, Laminat    |
| Heizung                      | Zentralheizung      |
| Befuerung                    | Öl                  |
| Zustand                      | gepflegt            |
| Provision für Käufer         | 3,57 % inkl. MwSt.  |

Provisionshinweis Die Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.

## Objektbeschreibung:

Diese ansprechende 2-Zimmer-Etagenwohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten, voll unterkellerten Mehrfamilienhauses mit insgesamt drei Vollgeschossen. Die Wohnung überzeugt durch ihren

durchdachten Grundriss, eine helle und freundliche Wohnatmosphäre sowie einen großzügigen Balkon, der zusätzlichen Wohnraum im Freien bietet. Ob allein, zu zweit oder bei geselligen Stunden mit Familie und Freunden - hier lässt sich das Wohnen angenehm und komfortabel gestalten.

Das im Jahr 1970 errichtete Mehrfamilienhaus befindet sich dank regelmäßiger Instandhaltungsmaßnahmen in einem gepflegten Gesamtzustand. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 65,29 m² und verbindet eine funktionale Raumaufteilung mit einem angenehmen Wohnkomfort.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein heller und einladender Flur, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind. Auf der linken Seite befinden sich das Badezimmer mit Dusche sowie das gemütliche Schlafzimmer. Auf der rechten Seite gelangen Sie in das großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon. Geradeaus liegt die helle Küche, die mit einer Einbauküche ausgestattet ist und ebenfalls über einen Zugang zum Balkon verfügt.

Die gut durchdachte Raumaufteilung sorgt für kurze Wege und ein angenehmes Wohngefühl. Durch die attraktive Wohnungsgröße und die praktische Aufteilung eignet sich die Immobilie sowohl für Singles als auch für Paare.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein großzügiger und abschließbarer Kellerraum, der der Wohnung zugeordnet ist.

Die Wohnung ist seit 2022 zuverlässig vermietet. Die derzeitige monatliche Nettokaltmiete beträgt 800,00 EUR.

### Fazit:

Für Kapitalanleger bietet diese Immobilie eine interessante Kombination aus einer gefragten Wohnungsgröße, einem bestehenden Mietverhältnis und einer etablierten Wohnlage. Die bereits seit 2022 bestehende Vermietung ermöglicht planbare Mieteinnahmen und macht die Wohnung insbesondere für Anleger interessant, die eine solide und langfristig ausgerichtete Immobilieninvestition suchen.

Insgesamt präsentiert sich die Wohnung als attraktive Kapitalanlage mit einer gelungenen Kombination aus funktionalem Grundriss, großzügigem Balkon, bestehendem Mietverhältnis und weiterem Entwicklungspotenzial.

### Ausstattung:

- attraktive 2-Zimmer-Wohnung
- Wohnlage: Dietzenbach
- Wohnfläche: ca. 65,29 m²
- Renditepotential: attraktiv
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat
- Wände: Tapete

> Etagenwohnung

> Dietzenbach

> 2 Zimmer

> 65,29 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 132812026-SwXHw



main-estate.de

- Fenster: 2-fach verglast, Kunststoff
- Badezimmer: Dusche, WC, Waschbecken
- Heizung: Öl-Zentralheizung
- Balkon: großzügig
- Küche: EBK
- Kellerraum: Ja
- Verkehrsanbindung: exzellent (sämtliche Autobahnen, Busse, Bahnen und der Frankfurter Flughafen sind in wenigen Minuten erreichbar)

## Lagebeschreibung:

### Allgemeine Lage

Dietzenbach, Kreisstadt des Landkreises Offenbach in Hessen, liegt zentral im Rhein-Main-Gebiet und bietet urbanen Komfort sowie ländliche Idylle. Mit etwa 34.000 Einwohnern ist die Stadt gut an die Metropolregion Frankfurt-Rhein-Main angebunden und bietet eine hohe Lebensqualität.

### Verkehrsanbindung

Dietzenbach ist hervorragend angebunden. Über die B459 und die A3 sind Frankfurt, Offenbach und Darmstadt schnell erreichbar. Der S-Bahn-Anschluss (S2) verbindet die Stadt direkt mit Frankfurt und bietet eine bequeme Alternative zum Auto.

### Infrastruktur

Dietzenbach bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und medizinischen Einrichtungen. Das Rathaus-Center im Stadtzentrum bietet eine breite Auswahl an Geschäften und Gastronomie. Ärzte, Apotheken und das Dietzenbach Krankenhaus sorgen für umfassende medizinische Versorgung.

### Bildung und Freizeit

Familien profitieren von einem umfangreichen Bildungsangebot mit mehreren Kindergärten, Schulen und der Europäischen Schule RheinMain. Freizeitmöglichkeiten sind zahlreich: das Naherholungsgebiet Hexenberg, Sportvereine, ein Hallenbad und das kulturelle Angebot im Capitol Dietzenbach.

### Wohnqualität

Die Wohnqualität in Dietzenbach ist hoch. Verschiedene Stadtteile bieten eine Mischung aus modernen Wohnanlagen, Einfamilienhäusern und traditionellen Fachwerkhäusern. Viele Grünflächen und Parks tragen zur angenehmen Wohnatmosphäre bei, ideal für Familien, Paare und Senioren.

### Zusammenfassung

Dietzenbach bietet eine hohe Lebensqualität mit hervorragender Infrastruktur, vielfältigem Bildungs- und Freizeitangebot sowie attraktiven Wohnmöglichkeiten, ideal für Menschen jeden Alters.

## Sonstiges:

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Main Estate Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) - beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümern, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### EIGENTÜMERSERVICE:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch uns einschätzen. Unser professionelles Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**HINWEIS:** Sollten mehrere Kaufzusagen zur angebotenen Immobilie / Grundstück vorliegen, hält sich der Eigentümer das Recht vor, von einem Verkaufsangebot auf ein Bieterverfahren zu wechseln.

## Objektbilder:

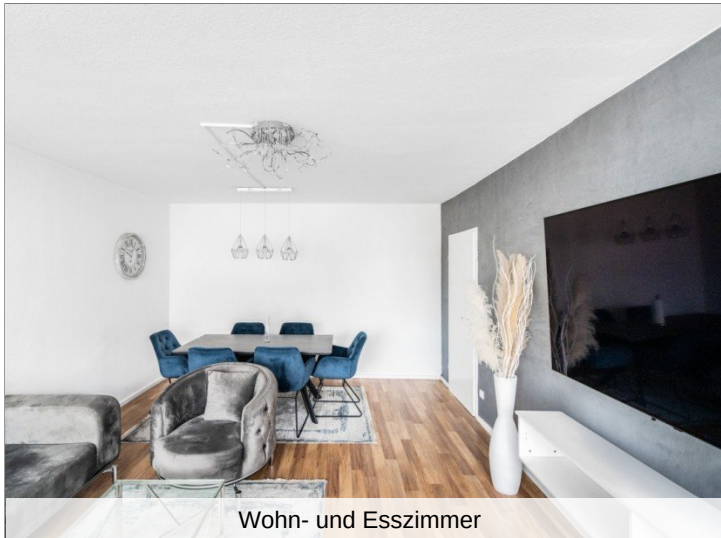
- > Etagenwohnung
- > Dietzenbach
- > 2 Zimmer

> 65,29 m² Wohnfläche

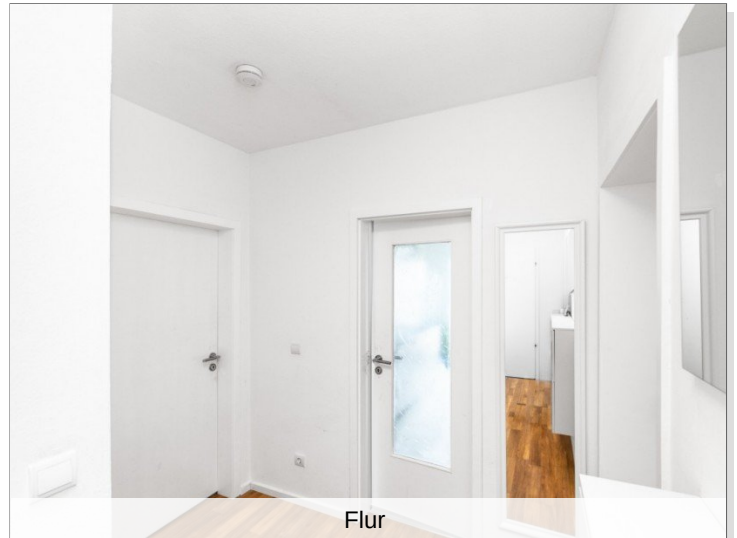
> Objektnummer: 132812026-SwXHw



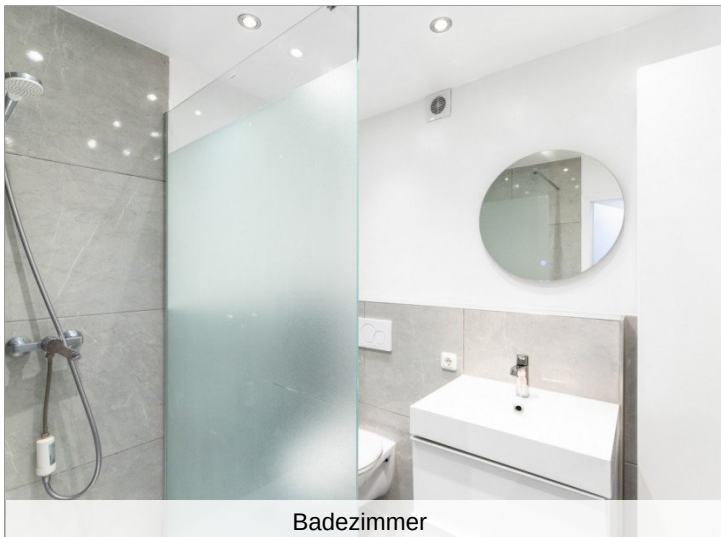
main-estate.de



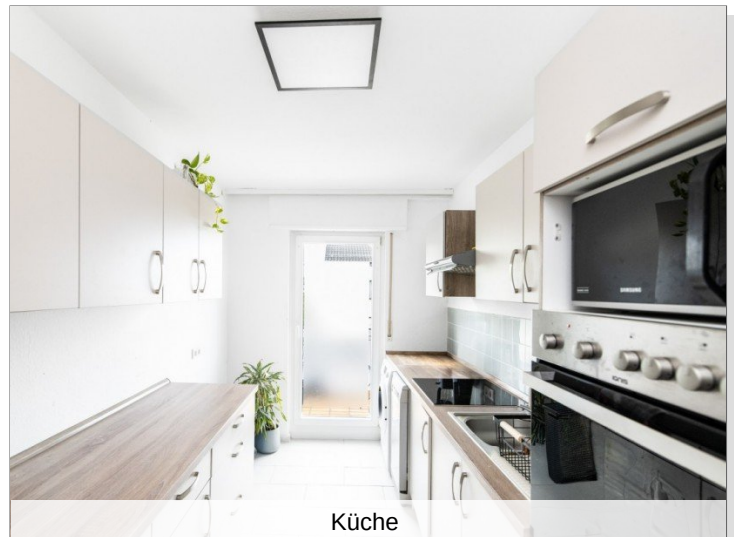
Wohn- und Esszimmer



Flur



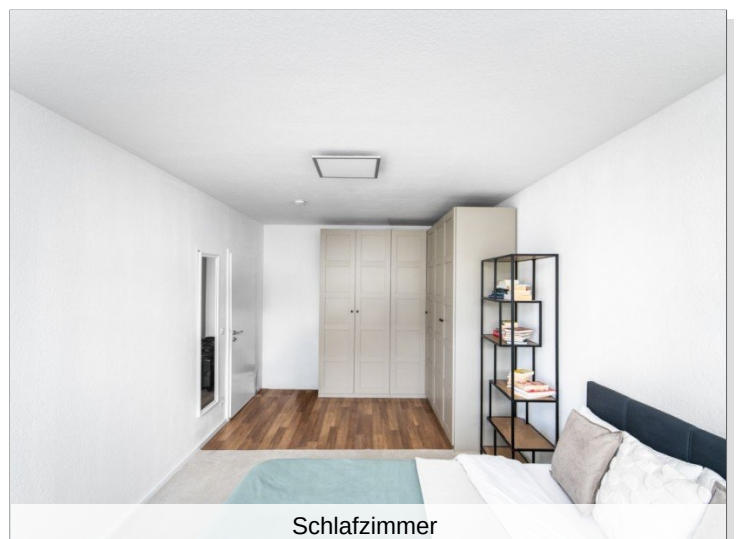
Badezimmer



Küche



Flur



Schlafzimmer

- > Etagenwohnung
- > Dietzenbach
- > 2 Zimmer

- > 65,29 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 132812026-SwXHw



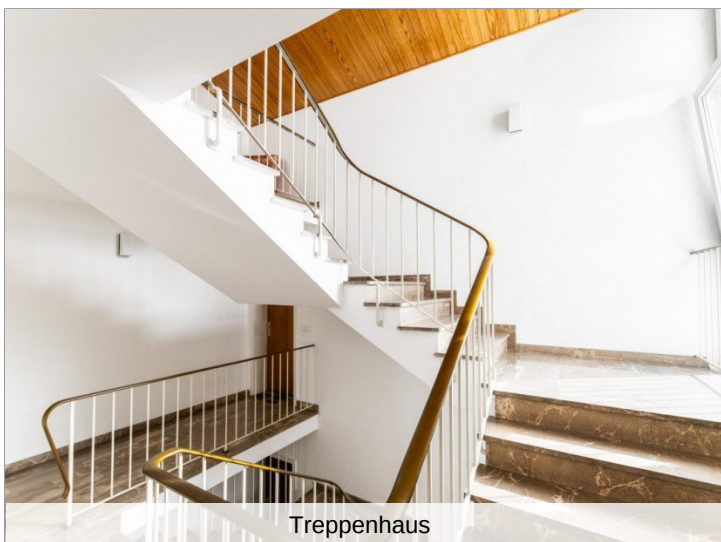
main-estate.de



Schlafzimmer



Hausansicht



Treppenhaus



Badezimmer



Straßenansicht

© 2026 to bikko - Toby Koch - www.tobikkko.de

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Dietzenbach
- > 2 Zimmer

- > 65,29 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 132812026-SwXHw



main-estate.de



Balkon

- > Etagenwohnung
- > Dietzenbach
- > 2 Zimmer

- > 65,29 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 132812026-SwXHw



main-estate.de

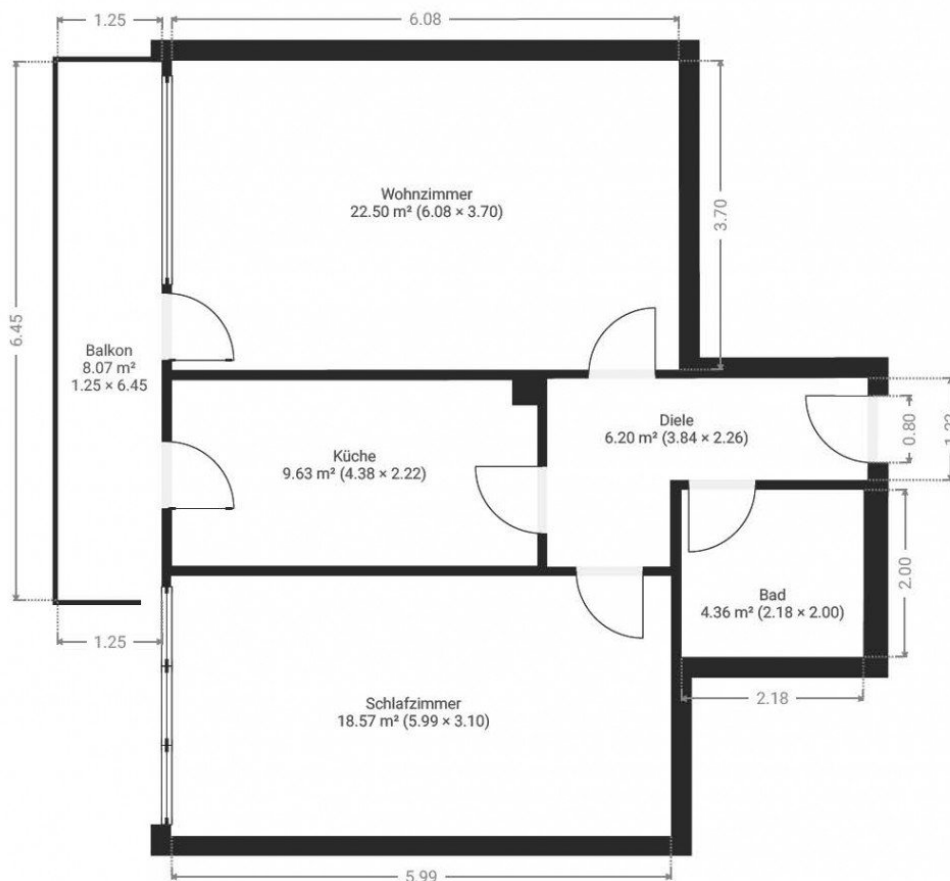
## ME DIETZ

63128 Dietzenbach, Hessen, DE  
GESAMTFLÄCHE: 69.28 m<sup>2</sup> • WOHNFLÄCHE: 65.26 m<sup>2</sup>



### ▼ 1. Stock

GESAMTFLÄCHE: 69.28 m<sup>2</sup> • WOHNFLÄCHE: 65.26 m<sup>2</sup>



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen

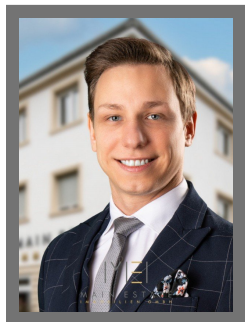
0 1 2 3m  
1:66  
Page 2/2

Grundriss

> 65,29 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 132812026-SwXHw

main-estate d

**Firmendaten:**

**Telefon:** +49 6102 7087800  
**Mobil:** +49 162 7725555  
**E-Mail:** hainlein@main-estate.de

63263 Neu-Isenburg

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer:  
Marius Pomorski  
Felix Schamschula

Registergericht: Amtsgericht Offenbach am Main  
 Registernummer: HRB 47116  
 Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 290 218 708

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung erteilt durch das Ordnungsamt des Landkreises Offenbach am Main.

Zuständige Aufsichtsbehörde  
Landrat Kreis Offenbach  
Postfach, 63128 Dietzenbach  
Telefon: 06074 / 8180-1000

**Ihre Notizen:**