Gemarkung Egelsbach

Historisches Ensemble in der freien Natur - aufwändig und liebevoll saniert

Objektnummer: 25004045

KAUFPREIS: 1.890.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 204 m² • **ZIMMER:** 9 • **GRUNDSTÜCK:** 2.759 m²

Objektnummer: 25004045 - 63329 Gemarkung Egelsbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25004045 - 63329 Gemarkung Egelsbach

Auf einen Blick

Objektnummer	25004045
Wohnfläche	ca. 204 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1901
Stellplatz	4 x Freiplatz

Kaufpreis	1.890.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2011
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 128 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25004045 - 63329 Gemarkung Egelsbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Holz	Endenergie-verbrauch	101.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.01.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1901

Objektnummer: 25004045 - 63329 Gemarkung Egelsbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25004045 - 63329 Gemarkung Egelsbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25004045 - 63329 Gemarkung Egelsbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25004045 - 63329 Gemarkung Egelsbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25004045 - 63329 Gemarkung Egelsbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25004045 - 63329 Gemarkung Egelsbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25004045 - 63329 Gemarkung Egelsbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25004045 - 63329 Gemarkung Egelsbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25004045 - 63329 Gemarkung Egelsbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25004045 - 63329 Gemarkung Egelsbach

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 06103 - 48 62 90

www.von-poll.com

Objektnummer: 25004045 - 63329 Gemarkung Egelsbach

Ein erster Eindruck

Diese exklusive Immobilie, ein ehemaliges Forsthaus mit Baujahr 1901, besticht durch ihre besondere Lage in traumhafter Alleinlage und bietet eine Wohnfläche von ca. 146 m² sowie eine Gewerbefläche im Nebengebäude mit ca. 58 m² auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2.759 m². Die repräsentative Immobilie wurde zuletzt 2008-2011 umfassend modernisiert und erfüllt höchste Ansprüche an gehobenes Wohnen.

Das Wohnhaus überzeugt durch seinen durchdachten Grundriss mit insgesamt sieben Zimmern, darunter drei Schlafzimmer, zwei Badezimmer, Küche und Gäste-WC. Die Raumverteilung ist ideal für Familien oder Personen, die Wert auf großzügiges und komfortables Wohnen legen. Der Einsatz von hochwertigen Eichenholzdielen in Wohn- und Schlafräumen verleiht dem Haus eine warme und einladende Atmosphäre, während Mosaik- fliesen in Küche und Badezimmern stilvolle Akzente setzen.

Die Holz-Isofenster gewährleisten Wärmeschutz und tragen zu niedrigen Energiekosten bei. Exzellente Schlosserarbeiten in und um das Haus zeugen von Liebe zum Detail und die hohe Qualität der Ausstattung. Die gesamte Immobilie wurde mit viel Sorgfalt renoviert und gepflegt und vermittelt ein Gefühl von Beständigkeit und Qualität. Der Kachelofen im Wohnhaus erzeugt ein angenehmes Raumklima, wobei eine kosteneffiziente Ölheizung die Wärmeerzeugung noch zusätzlich ergänzt.

Das Wohnhaus wird ergänzt durch ein gewerblich genutztes Nebengebäude, das 2008 von Grund auf neu aufgebaut wurde und mit den beiden Räumen sowie Badezimmer und Küchenzeile auf insgesamt 58 m² vielfältig genutzt werden kann.

Für Naturliebhaber bietet das weitläufige Grundstück vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Der Freisitz ist mit einer Sommer- küche ausgestattet und lädt zu geselligen Stunden im Freien ein. An heißen Tagen sorgt ein elektrischer Sonnenschutz für angenehme Temperaturen. Aktuell ist zusätzlich eine angrenzende Wiese mit ca. 10.000 m² gepachtet.

Dieses Unikat bietet die seltene Gelegenheit, in einem einzigartigen Haus mit Geschichte, modernem Komfort und ungestörter Privatsphäre zu leben. Eine Besichtigung ist lohnenswert, um das volle Potenzial und die vielfältigen Möglichkeiten dieser besonderen Immobilie zu entdecken. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieses Anwesens selbst zu überzeugen.

Objektnummer: 25004045 - 63329 Gemarkung Egelsbach

Ausstattung und Details

- ehemaliges Forsthaus in absoluter Alleinlage
- Wohnhaus u. gewerblich genutztes Nebengebäude
- Holzdielen in den Wohn- u. Schlafräumen
- Mosaikfliesen in Küche und Badezimmern
- Holz-Isofenster
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss Wohnhaus
- elektronisch geregelter Kachelofen, ergänzt durch Ölheizung
- insgesamt drei Badezimmer
- Außensitzbereich mit Sommerküche
- elektrische Verschattung der Sommerküche
- Scheune u. Werkstatt beheizt
- hochwertige Schlosserarbeiten
- riesiges Grundstück, liebevoll gepflegt
- zusätzlich ca. 10.000 m2 Wiese gepachtet

Objektnummer: 25004045 - 63329 Gemarkung Egelsbach

Alles zum Standort

Das Anwesen liegt abseits vom Straßenlärm am Waldrand, aber trotzdem sehr verkehrsgünstig und ist der Gemarkung der Gemeinde Egelsbach zugeordnet. So ist die Autobahn mit dem direkten Autobahnanschluss zur A 661 schnell zu erreichen. Im Ortskern und dem nahe gelegenen Gewerbegebiet sind vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Restaurants und Cafés vorhanden. Kindergärten, Schulen und diverse Freizeitmöglichkeiten sind hier natürlich auch zu finden.

Darmstadt und Frankfurt sind über das Netz der S-Bahn im Rhein-Main-Verkehrsverbund perfekt angebunden. Ebenso ist der Flughafen Frankfurt mit dem Frankfurter Kreuz in kurzer Zeit zu erreichen.

Objektnummer: 25004045 - 63329 Gemarkung Egelsbach

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.1.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 101.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1901.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll 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 Handelsregisterauszugs, 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 Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
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 einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25004045 - 63329 Gemarkung Egelsbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

Fahrgasse 41, 63303 Dreieich
Tel.: +49 6103 - 48 629 0
E-Mail: dreieich@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com