Dreieich – Sprendlingen

Charmante Doppelhaushälfte - Ideal für Paare

Objektnummer: 25004061

KAUFPREIS: 439.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 101,32 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 207 m²

Objektnummer: 25004061 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

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

Objektnummer: 25004061 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Auf einen Blick

Objektnummer	25004061
Wohnfläche	ca. 101,32 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1937
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	439.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25004061 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	146.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	16.05.2027	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1937

Objektnummer: 25004061 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25004061 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25004061 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25004061 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25004061 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

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: 25004061 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Ein erster Eindruck

Diese modernisierte Doppelhaushälfte besticht durch ihren charmanten Charakter und ihre Lage direkt gegenüber dem Sprendlinger Bahnhof. Das Haus verbindet den Reiz eines eigenen Zuhauses mit der Bequemlichkeit einer zentralen Anbindung – ideal für alle, die stadtnah wohnen und dennoch ihr eigenes kleines Refugium genießen möchten.

Küche und Wohnbereich bilden im Erdgeschoss das Herz des Hauses. Hier spielt sich das tägliche Leben ab – offen und einladend. Typisch für dieses Baujahr ist die Deckenhöhe von 2,85 m, was ein ausgesprochen luftiges Raumgefühl schafft. Eine fest installierte Pergola über der Terrasse bietet einen geschützten Platz im Freien.

Im Obergeschoss befindet sich das Schlafzimmer mit praktischer Ankleide und einem hellen Duschbad. Das Dachgeschoss bietet zusätzlichen Raum für Ideen – als Atelier, Homeoffice oder weiteren Wohnraum, der sich individuell gestalten lässt. Durch eine Gaube könnte zusätzlicher praktische Wohnfläche geschaffen werden.

Das Haus wurde saniert und präsentiert sich in einem gepflegten, wohnlichen Zustand. Die Ausstattung ist funktional und solide, ohne überladenen Luxus – perfekt für alle, die Wert auf Atmosphäre und Authentizität legen. Neben der vorhandenen Garage bietet die großzügige Einfahrt komfortable Parkmöglichkeiten, sodass es auch ohne zusätzliche Stellplätze nicht an Platz für Fahrzeuge mangelt.
Das Haus ist vollunterkellert und bietet somit zusätzlichen Raum für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Neben einem großen Hobbyraum bzw. Kellerraum steht eine Waschküche mit neuer Gasheizung zur Verfügung.

Mit seiner charmanten Optik, dem ausbaubaren Dachgeschoss und der soliden Lage ist dieses Haus eine seltene Gelegenheit für alle, die in Sprendlingen ein Zuhause mit Charakter suchen.

Objektnummer: 25004061 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Alles zum Standort

Die etwa 10 Kilometer südlich von Frankfurt gelegene Stadt Dreieich mit den Stadtteilen Buchschlag, Dreieichenhain, Götzenhain, Offenthal und Sprendlingen zählt 40.000 Einwohner und verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Dies gilt besonders für die Kindergärten und alle weiterführenden Schulsysteme. In Buchschlag sind Kindergarten und Grundschule räumlich miteinander verknüpft; Gymnasien, Gesamt- und Berufsschule liegen in Sprendlingen und sind gut erreichbar. Eine der modernsten Privatschulen Deutschlands, die Strothoff International School Rhein-Main befindet sich auf dem Campus Dreieich in Sprendlingen in ca. 3 km Entfernung von Buchschlag.

Dreieich mit der reizvollen landschaftlichen Umgebung, zu der auch Schloss Philippseich, Gut Neuhof, der Golfclub Neuhof und etliche Reiterhöfe gehören, ist in den letzten Jahren als Wohndomizil immer beliebter geworden. Große Einkaufszentren, aber auch viele kleine Geschäfte, Restaurants und Cafés machen den Einkaufsbummel zu einem Vergnügen. Empfehlenswert ist die Altstadt von Dreieichenhain mit seinen Fachwerkhäusern, der Burg Hayn und den dort alljährlich stattfindenden Festspielen.

Die Anfang des 20. Jahrhunderts gegründete Villenkolonie Buchschlag ist als geschlossenes, architektonisches Ensemble mit Anklängen an den Darmstädter Jugendstil einmalig in Deutschland und gehört zu den bevorzugtesten Wohngebieten der Rhein- Main-Region. Idyllisch von Wald umgeben findet sich hier eine Wohnoase, die ihresgleichen sucht.

Dreieich verfügt über beste Verkehrsanbindungen. Von Buchschlag aus ist Frankfurt mit der S-Bahn alle 15 Minuten, Darmstadt alle 30 Minuten erreichbar. Der Stadtbus fährt halbstündlich zum Flughafen Frankfurt; ebenso in alle Dreieicher Stadtteile. Die Züge der Dreieichbahn verbinden gleichfalls alle Stadtteile untereinander und fahren weiter bis Dieburg und in den vorderen Odenwald. In wenigen Minuten sind die Bundesautobahnen A 3 , A661 und A5 zu erreichen.

Objektnummer: 25004061 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.5.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 146.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25004061 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

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