

Dreieich / Dreieichenhain - Dreieichenhain

# 3-Zimmer-Wohnung in Hanglage mit Terrasse & kleinem Garten in Dreieichenhain

*Objektnummer: 26004009*



**KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 26004009 - 63303 Dreieich / Dreieichenhain - Dreieichenhain

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

Objektnummer: 26004009 - 63303 Dreieich / Dreieichenhain - Dreieichenhain

## Auf einen Blick

Objektnummer	26004009	Kaufpreis	499.000 EUR
Wohnfläche	ca. 135 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1982		
Stellplatz	1 x Tiefgarage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26004009 - 63303 Dreieich / Dreieichenhain - Dreieichenhain

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	123.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.08.2028	Energieeffizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1982

Objektnummer: 26004009 - 63303 Dreieich / Dreieichenhain - Dreieichenhain

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004009 - 63303 Dreieich / Dreieichenhain - Dreieichenhain

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004009 - 63303 Dreieich / Dreieichenhain - Dreieichenhain

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004009 - 63303 Dreieich / Dreieichenhain - Dreieichenhain

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004009 - 63303 Dreieich / Dreieichenhain - Dreieichenhain

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004009 - 63303 Dreieich / Dreieichenhain - Dreieichenhain

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004009 - 63303 Dreieich / Dreieichenhain - Dreieichenhain

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06103 - 48 62 90

**Objektnummer: 26004009 - 63303 Dreieich / Dreieichenhain - Dreieichenhain**

## Ein erster Eindruck

Die angebotene Wohnung befindet sich in einem gepflegten Acht-Parteien-Hause in ruhiger Lage. Ein Aufzug im Haus sorgt für zusätzlichen Komfort und einen bequemen Zugang zu allen Ebenen.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein attraktives Wohnumfeld direkt am Hengstbach mit unverbaubarem Blick ins Grüne.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und dem kleinen, angrenzenden Garten. Die Lage am Wasser sowie der freie Blick ins Grüne schaffen eine besonders angenehme Wohnatmosphäre. Die separate Küche verfügt über eine praktische Durchreiche zum Wohn- und Essbereich.

Die Wohnung bietet zwei Schlafzimmer. Das Hauptschlafzimmer ist direkt mit einem eigenen Badezimmer mit Dusche verbunden und verfügt ebenfalls über einen Zugang zur Terrasse. Zusätzlich stehen ein Gäste-WC sowie ein Flur mit ausreichend Stellfläche zur Verfügung.

Zur Wohnung gehören außerdem ein eigenes Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz. Im gemeinschaftlich genutzten Kellerbereich befindet sich zudem eine Sauna, die den Bewohnern des Hauses zur Verfügung steht.

Die Wohnung befindet sich insgesamt in renovierungsbedürftigem Zustand und bietet dadurch viel Potenzial, die Räume nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Aktuell steht die Wohnung leer und kann kurzfristig übernommen werden.

**Objektnummer: 26004009 - 63303 Dreieich / Dreieichenhain - Dreieichenhain**

## Ausstattung und Details

- Aufzug
- gemeinschaftliche Sauna
- Tiefgarage
- Terasse mit kleinem Garten

**Objektnummer: 26004009 - 63303 Dreieich / Dreieichenhain - Dreieichenhain**

## Alles zum Standort

Dreieichenhain ist nicht umsonst eine der allerersten Adressen im gesamten Rhein-Main-Gebiet. Der hohe Wohnwert bietet Ihnen alle Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen und Kindergärten in großer Auswahl. Das Kultur- und Freizeitprogramm ist sehr umfangreich und lässt keine Wünsche offen. Ob Sie im Sommer die Burgfestspiele besuchen möchten, die Haaner Kerb mit jährlich über 100.000 Besuchern eines der größten Kirchweihfeste in Südhessen, die vielfältigen Feste in der Burgruine oder im Winter den über Dreieich hinaus bekannten Weihnachtsmarkt.

Dreieich liegt im Städtedreieck Frankfurt-Offenbach-Darmstadt. Von hier aus haben Sie mit dem Bus der Linie 64 die Möglichkeit den Frankfurter Flughafen zu erreichen oder mit der Linie 653 direkt nach Frankfurt zu kommen. Auch die umliegenden Städte wie Offenbach, Hanau, Darmstadt erreichen Sie problemlos mit den öffentlichen Verkehrsmitteln. Dreieichenhain verfügt über einen Bahnhof, von dem Sie mit dem Zug nach Ober Roden oder Dreieich – Buchschlag gelangen, wo Sie noch weitere Umsteigemöglichkeiten nach Frankfurt, Langen oder Darmstadt haben. Die Zufahrten zu den Bundesautobahnen A661 und A3 befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind in wenigen Minuten zu erreichen.

**Objektnummer: 26004009 - 63303 Dreieich / Dreieichenhain - Dreieichenhain**

## Weitere Informationen

**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 vorbehaltenlich 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: 26004009 - 63303 Dreieich / Dreieichenhain - Dreieichenhain

## 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](mailto:dreieich@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)