

**Dreieich - Dreieichenhain**

# **Sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Wohnung mit Gartenanteil in exklusiver Wohnanlage in Dreieichenhain**

**Objektnummer: 26004038**



**KAUFPREIS: 369.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 119,18 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26004038 - 63303 Dreieich - Dreieichenhain**

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

**Objektnummer: 26004038 - 63303 Dreieich - Dreieichenhain**

## Auf einen Blick

|              |                |
|--------------|----------------|
| Objektnummer | 26004038       |
| Wohnfläche   | ca. 119,18 m²  |
| Zimmer       | 3              |
| Schlafzimmer | 2              |
| Badezimmer   | 2              |
| Baujahr      | 1974           |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage |

|             |                                                                                    |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 369.000 EUR                                                                        |
| Wohnung     | Erdgeschosswohnung                                                                 |
| Provision   | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                             |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC,<br>Schwimmbad, Sauna,<br>Garten/-mitbenutzung                  |

**Objektnummer: 26004038 - 63303 Dreieich - Dreieichenhain**

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergie-verbrauch        | 161.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 19.01.2029     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1974           |

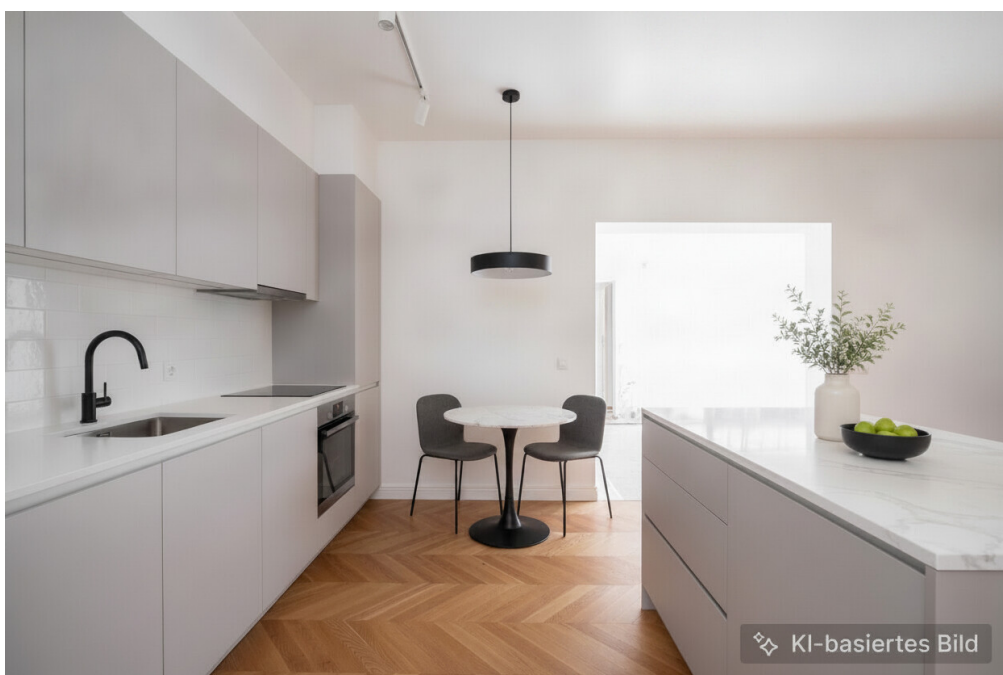
Objektnummer: 26004038 - 63303 Dreieich - Dreieichenhain

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004038 - 63303 Dreieich - Dreieichenhain

## Die Immobilie



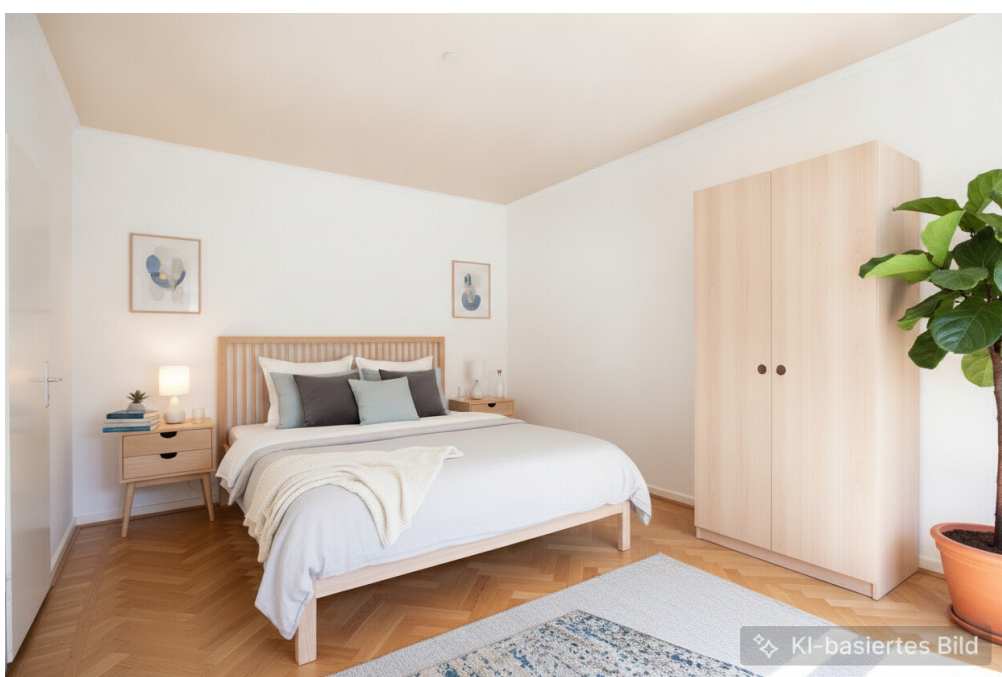
Objektnummer: 26004038 - 63303 Dreieich - Dreieichenhain

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004038 - 63303 Dreieich - Dreieichenhain

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004038 - 63303 Dreieich - Dreieichenhain

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004038 - 63303 Dreieich - Dreieichenhain

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004038 - 63303 Dreieich - 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

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

**Objektnummer: 26004038 - 63303 Dreieich - Dreieichenhain**

## Ein erster Eindruck

Diese ca. 100 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer exklusiven, äußerst gepflegten und ruhig gelegenen Wohnanlage in Dreieichenhain. Die Wohnanlage überzeugt durch ihr hochwertiges Wohnumfeld und bietet ihren Bewohnern besondere Annehmlichkeiten wie einen großzügigen Partykeller, ein Indoor-Schwimmbad mit Gegenstromanlage sowie einen Saunabereich. Die liebevoll gepflegten Gemeinschaftsflächen und die angenehme Nachbarschaft unterstreichen den besonderen Charakter dieser Wohnanlage.

Sowohl der Zugang zum Gebäude als auch zur Wohnung erfolgt barrierefrei und sorgt für einen hohen Wohnkomfort. Zum Angebot gehören darüber hinaus ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein eigenes Kellerabteil.

Die Wohnung befindet sich nach einem Wasserschaden in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet damit die ideale Gelegenheit, die Räumlichkeiten nach den eigenen Vorstellungen und Anforderungen neu zu gestalten. Im Flur sowie in einem der beiden Schlafzimmer wurden die erforderlichen Rückbauarbeiten bereits vorgenommen. Hier wurden sämtliche Bodenbeläge und Tapeten entfernt und der Estrich freigelegt. Die übrigen Räume befinden sich weitgehend im Zustand des Baujahres 1978 und bieten entsprechendes Modernisierungs- und Wertsteigerungspotenzial.

Über den Eingangsbereich gelangt man in den zentralen Flur, von dem aus bereits der Zugang zur Terrasse und dem kleinen Gartenanteil möglich ist. Auf der linken Seite befinden sich ein Gäste-WC sowie ein Schlafzimmer mit eigener En-suite-Dusche. Rechts vom Flur öffnet sich der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch seine großen Fensterflächen und den direkten Zugang zur Terrasse ein angenehmes Wohngefühl vermittelt. Die offen gestaltete Wohnküche schließt sich harmonisch an den Wohnbereich an und verfügt zusätzlich über einen integrierten Vorratsraum.

Im weiteren Verlauf der Wohnung befinden sich ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates WC. Das zweite Schlafzimmer verfügt ebenfalls über einen direkten Zugang zum Außenbereich und bietet dadurch eine besonders attraktive Verbindung zwischen Wohnraum und Garten. Ein zusätzlicher Abstellraum innerhalb der Wohnung schafft wertvollen Stauraum für den täglichen Bedarf.

Die Kombination aus rund 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einem privaten Gartenanteil, barrierefreiem Zugang, Tiefgaragenstellplatz und den exklusiven Gemeinschaftseinrichtungen macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit. Besonders hervorzuheben ist die außergewöhnlich

gepflegte und ruhige Wohnanlage, die ihren Bewohnern ein hochwertiges und entspanntes Wohnumfeld bietet. Für Käufer mit Blick für Potenzial eröffnet sich hier die Möglichkeit, eine großzügige Wohnung in begehrter Lage von Dreieichenhain nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und langfristig von den Qualitäten dieser besonderen Wohnanlage zu profitieren.

**Objektnummer: 26004038 - 63303 Dreieich - Dreieichenhain**

## **Ausstattung und Details**

- Garten
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerabteil
- Partykeller
- Schwimmbad
- Sauna

**Objektnummer: 26004038 - 63303 Dreieich - 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: 26004038 - 63303 Dreieich - 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 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 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: 26004038 - 63303 Dreieich - 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)**