

Egelsbach

# Exklusives Wohnen in Egelsbach: Design, Qualität und Top-Lage vereint

Objektnummer: 24004050



KAUFPREIS: 1.195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 207,52 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 468 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24004050 - 63329 Egelsbach

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

Objektnummer: 24004050 - 63329 Egelsbach

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 24004050                  |
| Wohnfläche   | ca. 207,52 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 6                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 2011                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz             |

|                       |                                                                            |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 1.195.000 EUR                                                              |
| Haustyp               | Einfamilienhaus                                                            |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Zustand der Immobilie | neuwertig                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                     |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche               |

Objektnummer: 24004050 - 63329 Egelsbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                   |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Strom                  | Endenergieverbrauch         | 66.40 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 17.03.2035             | Energie-Effizienzklasse     | B                 |
| Befeuernng                 | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Baujahr laut Energieausweis | 2011              |

Objektnummer: 24004050 - 63329 Egelsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24004050 - 63329 Egelsbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24004050 - 63329 Egelsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24004050 - 63329 Egelsbach

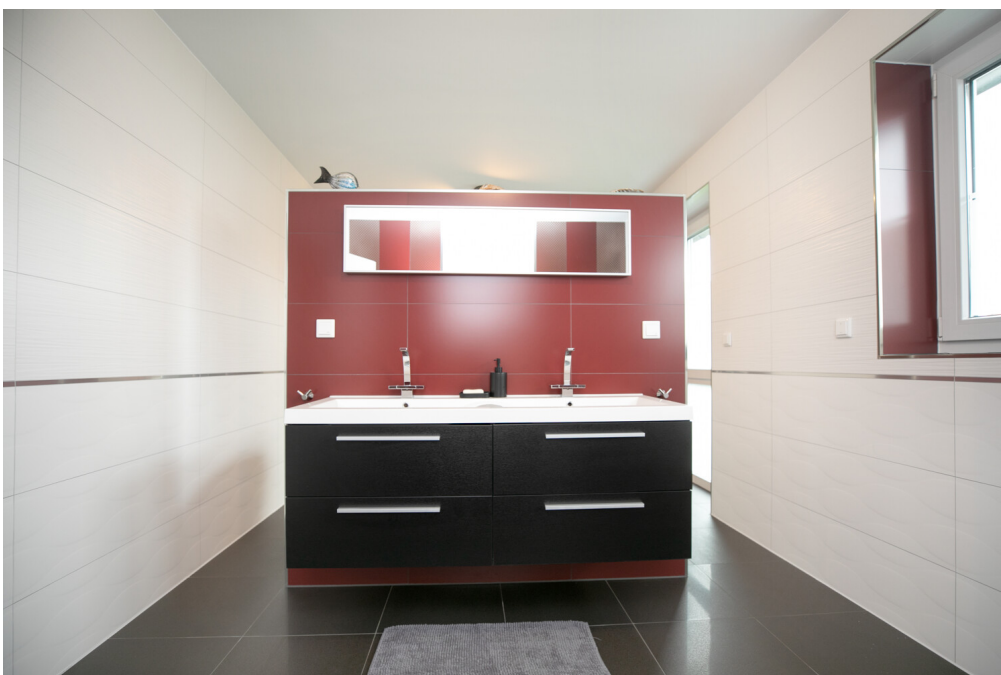
## Die Immobilie





Objektnummer: 24004050 - 63329 Egelsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24004050 - 63329 Egelsbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24004050 - 63329 Egelsbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24004050 - 63329 Egelsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24004050 - 63329 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](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 24004050 - 63329 Egelsbach

## Ein erster Eindruck

Dieses 2011 erbaute Einfamilienhaus besticht durch eine hochwertige Ausstattung und ein großzügiges Raumangebot - ideal für Familien, die Wert auf Stil und Komfort legen. Bereits der Eingangsbereich empfängt Sie mit einer harmonischen Atmosphäre und eröffnet einen ersten Blick auf die großzügige Gestaltung des Hauses bis hin zum Garten.

Die großzügige Wohnküche ist perfekt auf das Familienleben abgestimmt und bietet ausreichend Platz für ein gemütliches Frühstück oder gemeinsame Kochabende. Der Essbereich lädt zu geselligen Runden und stilvollen Dinnerabenden ein, denn auch große Esstische finden hier problemlos Platz.

Ein echtes Highlight ist der beeindruckende Wohnbereich: Mit seiner offenen Decke vermittelt er ein Gefühl von Weite und Freiheit und schafft eine unverwechselbare Atmosphäre. Die Offenheit und der besondere Charme dieses Raumes machen ihn zum Herzstück des Hauses.

Im Erdgeschoss befindet sich außerdem ein separates Gästezimmer mit eigenem Duschbad - ideal für Besucher oder als Rückzugsort für Familienmitglieder.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, eines davon das Elternschlafzimmer mit Bad en suite und angrenzender Ankleide. Ein weiteres großes Bad bietet Komfort und luxuriöse Ausstattung.

Das Dachgeschoss wurde nachträglich ausgebaut und ist durch seinen offenen Studiocharakter besonders wandelbar: Ob als Elternschlafzimmer, Arbeits- oder Gästebereich - hier sind der Fantasie keine Grenzen gesetzt.

Ein wohnlich ausgebauter Raum im Untergeschoss eröffnet mit seinen ca. 40 m<sup>2</sup> vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ungestörtes Arbeiten ist hier ebenso möglich wie ein Spielbereich für die Kinder, in dem die Legoburg auch mal länger stehen bleiben darf. Moderne Technik rundet das Angebot ab: Eine effiziente Luftwärmepumpe sorgt für eine zeitgemäße Energiebilanz und Zukunftssicherheit in Sachen Heiztechnik.

Ein Haus, das keine Wünsche offen lässt und in dem sich die ganze Familie entfalten kann - in einer der begehrtesten Wohnlagen von Egelsbach!

Objektnummer: 24004050 - 63329 Egelsbach

## Ausstattung und Details

- glänzende Feinsteinzeugfliesen
- Granittreppen
- bodentiefe Fenster
- Einbauküche
- Kamin
- drei Bäder
- Galerie
- ausgebauter Dachboden
- Terrasse
- zwei KFZ-Stellplätze

Objektnummer: 24004050 - 63329 Egelsbach

## Alles zum Standort

Egelsbach liegt sehr verkehrsgünstig und verfügt über einen direkten Autobahnanschluss zur A 661. Im nahe gelegenen Ortskern von Egelsbach gibt es Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants und Cafés. Kindergärten, Schulen und diverse Freizeitmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Von der zentralen Lage im Rhein-Main-Gebiet und der guten Verkehrsanbindung profitiert die Gemeinde. Sie ist über die Trasse Main-Neckar-Eisenbahn auf dem Abschnitt Frankfurt–Darmstadt an das Netz der S-Bahn Rhein-Main angeschlossen. Direkt an der Bundesautobahn A661 und der Bundesautobahn A5 gelegen, ist der Flughafen Frankfurt mit dem Frankfurter Kreuz in kurzer Zeit zu erreichen.



Objektnummer: 24004050 - 63329 Egelsbach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.3.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 66.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.

Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

Objektnummer: 24004050 - 63329 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](mailto:dreieich@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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