

Dreieich – Dreieichenhain

## Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Aufzug in Dreieichenhain

*Objektnummer: 26004006*



---

**KAUFPREIS: 220.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 64,15 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

---

Objektnummer: 26004006 - 63303 Dreieich – Dreieichenhain

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

**Objektnummer: 26004006 - 63303 Dreieich – Dreieichenhain**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26004006	Kaufpreis	220.000 EUR
Wohnfläche	ca. 64,15 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2015
Schlafzimmer	1	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1973	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Garage, 20000 EUR (Verkauf)		

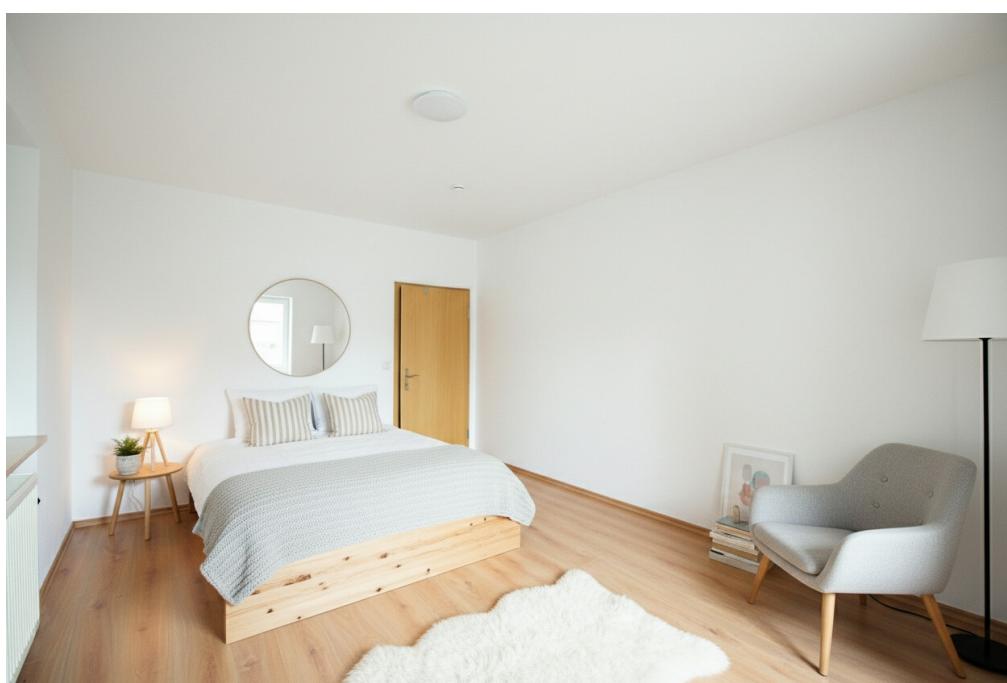
**Objektnummer: 26004006 - 63303 Dreieich – Dreieichenhain**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	112.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.05.2027	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26004006 - 63303 Dreieich – Dreieichenhain

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004006 - 63303 Dreieich – Dreieichenhain

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004006 - 63303 Dreieich – Dreieichenhain

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004006 - 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

**Objektnummer: 26004006 - 63303 Dreieich – Dreieichenhain**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und eine barrierearme Erreichbarkeit. Sie befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit Aufzug und bietet einen stufenlosen Zugang sowohl zum Gebäude als auch zur Wohnung.

Der Eingangsbereich verfügt über eine praktische Abstellkammer im Flur, die zusätzlichen Stauraum schafft. Das Badezimmer ist mit einer Dusche sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Die separate Küche verfügt über eine moderne Einbauküche und bietet zudem Platz für eine gemütliche Frühstücksmöglichkeit.

Das Schlafzimmer bietet direkten Zugang zum Balkon, der mit einer Markise ausgestattet ist und zum Verweilen einlädt. Auch das helle Wohn- und Esszimmer verfügt über einen eigenen Balkonzugang, wodurch die Wohnung insgesamt sehr offen und lichtdurchflutet wirkt. Rollläden an allen Fenstern sorgen für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre.

Im Jahr 2015 wurde die Wohnung umfassend modernisiert. In diesem Zuge wurde ein hochwertiges Vinylparkett verlegt, die Küche mit einem neuen Fliesenspiegel ausgestattet und eine hochwertige Einbauküche eingebaut.

Zur Wohnung gehören ein eigenes Kellerabteil sowie die Nutzung einer gemeinschaftlichen Waschküche mit Münzwaschmaschine und Trockner. Zusätzlich steht ein Fahrradabstellraum im Keller zur Verfügung. Eine Garage kann optional für 20.000 € erworben werden.

Die Wohnung ist aktuell vermietet und wird seit 2021 zuverlässig genutzt, wodurch sie sich sowohl für Kapitalanleger als auch perspektivisch für Eigennutzer eignet.

Objektnummer: 26004006 - 63303 Dreieich – Dreieichenhain

## Ausstattung und Details

- Aufzug
- Garage zum optionalen Kauf
- Fahrradkeller
- Kellerabteil

**Objektnummer: 26004006 - 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: 26004006 - 63303 Dreieich – Dreieichenhain**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.5.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 112.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 26004006 - 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)