

Dreieich - Dreieichenhain

# Bungalow in ruhiger Sackgassenlage in Dreieichenhain

Objektnummer: 26004025



**KAUFPREIS: 849.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 132 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 722 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26004025 - 63303 Dreieich - Dreieichenhain**

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

**Objektnummer: 26004025 - 63303 Dreieich - Dreieichenhain**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26004025</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>849.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 132 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1964</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Carport, 1 x Freiplatz</b>		

Objektnummer: 26004025 - 63303 Dreieich - Dreieichenhain

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	157.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.04.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 26004025 - 63303 Dreieich - Dreieichenhain

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004025 - 63303 Dreieich - Dreieichenhain

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004025 - 63303 Dreieich - Dreieichenhain

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004025 - 63303 Dreieich - Dreieichenhain

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004025 - 63303 Dreieich - Dreieichenhain

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004025 - 63303 Dreieich - Dreieichenhain

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004025 - 63303 Dreieich - Dreieichenhain

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004025 - 63303 Dreieich - Dreieichenhain

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004025 - 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: 26004025 - 63303 Dreieich - Dreieichenhain**

## **Ein erster Eindruck**

**Dieser charmante Bungalow befindet sich in einer ruhigen Sackgassenlage in Dreieichenhain und bietet auf ca. 132 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein angenehmes Wohnambiente mit viel Privatsphäre.**

**Das Herzstück des Hauses ist der großzügige, offene Wohn- und Essbereich mit hochwertigem Parkett, der durch einen Kamin für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Südterrasse, die sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignet. Die halbgeschlossene Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und bietet kurze Wege im Alltag.**

**Im Erdgeschoss stehen Ihnen zudem zwei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein großes Arbeitszimmer zur Verfügung, das sich flexibel als Gästezimmer, Hobbyraum oder weiteres Schlafzimmer nutzen lässt. Das Badezimmer wurde im Jahr 2000 modernisiert und verfügt über eine Badewanne. Dabei wurden auch Leitungen und Elektrik erneuert.**

**Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet im Untergeschoss zusätzliche Nutzfläche. Ein großzügiger Hobbyraum eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Fitnessbereich, Werkstatt, Homeoffice oder Gästezimmer.**

**Der schön angelegte Garten bietet Privatsphäre und lädt zum Verweilen ein. Ein Stellplatz direkt am Haus rundet dieses attraktive Angebot ab.**

**Das Haus ist im Rahmen einer Nachbarschaftsbebauungsordnung erweiterbar/aufstockbar.**

**Objektnummer: 26004025 - 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. Alternativ fahren Sie mit der Linie 653 direkt nach Frankfurt. Auch die umliegenden Städte Offenbach, Hanau und Darmstadt erreichen Sie problemlos mit den öffentlichen Verkehrsmitteln. Dreieichenhain verfügt über einen Bahnhof. Von dort aus gelangen Sie mit der Dreieichbahn nach Ober-Roden oder Dreieich-Buchschlag, wo sich weitere Umsteigemöglichkeiten nach Frankfurt, Langen oder Darmstadt bieten. Mit der Regionalbahn haben Sie zudem einen direkten Anschluss an den Frankfurter Hauptbahnhof. Die Zufahrten zu den Bundesautobahnen A 661 und A 3 befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind in wenigen Minuten zu erreichen.

**Objektnummer: 26004025 - 63303 Dreieich - Dreieichenhain**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26004025 - 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**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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