

**Egelsbach**

# Moderne Eigentumswohnung im Ortskern

**Objektnummer: 26004027**



**KAUFPREIS: 309.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 71 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26004027 - 63329 Egelsbach**

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

Objektnummer: 26004027 - 63329 Egelsbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	26004027	Kaufpreis	309.000 EUR
Wohnfläche	ca. 71 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	2019	Zustand der Immobilie	neuwertig
Stellplatz	1 x Freiplatz	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 26004027 - 63329 Egelsbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	44.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.05.2028	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2019

Objektnummer: 26004027 - 63329 Egelsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004027 - 63329 Egelsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004027 - 63329 Egelsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004027 - 63329 Egelsbach

## 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: 26004027 - 63329 Egelsbach**

## Ein erster Eindruck

Diese neuwertige und hochwertig ausgestattete Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in zentraler Lage von Egelsbach. Dank der modernen Architektur und des durchdachten Grundrisses bietet sie ein komfortables Zuhause mit viel Platz für individuelle Wohnideen.

Der großzügige Wohn- und Essbereich überzeugt durch seine Offenheit und den eleganten Fliesenboden. Die offene Küche fügt sich harmonisch in den Wohnraum ein. Von hier aus gelangen Sie auf den nach Westen ausgerichteten Balkon, der zum Entspannen in der Abendsonne einlädt.

Die schön geschnittene Wohnung umfasst insgesamt drei Zimmer: Das größere Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie das dritte Zimmer, das hervorragend als Kinderzimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden kann.

Das moderne Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche rundet den hohen Wohnkomfort ab. Zusätzlich steht den Eigentümern ein Kellerraum und ein PKW-Abstellplatz im Sondernutzungsrecht zur Verfügung.

Diese Wohnung verbindet moderne Ausstattung, durchdachte Raumaufteilung und eine attraktive Lage in der Egelsbacher Stadtmitte und ist somit ideal für Paare oder kleine Familien.

Gerne bieten wir Ihnen einen Besichtigungstermin an, damit Sie sich persönlich von diesem außergewöhnlichen Angebot überzeugen können.

**Objektnummer: 26004027 - 63329 Egelsbach**

## Ausstattung und Details

- Fußbodenheizung
- Fliesen
- elektrische Rolläden
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- Balkon
- Niedrigenergiehaus der Energieeffizienzklasse A
- Kellerraum
- PKW-Stellplatz

**Objektnummer: 26004027 - 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 Strasse 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: 26004027 - 63329 Egelsbach**

## 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: 26004027 - 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)