

Dreieich - Sprendlingen

# 3-Zimmer-Maisonette mit Terrasse, Garten & Stellplatz in Sackgassenlage

Objektnummer: 26004034



KAUFPREIS: 359.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 81,91 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26004034 - 63303 Dreieich - Sprendlingen**

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

Objektnummer: 26004034 - 63303 Dreieich - Sprendlingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26004034	Kaufpreis	359.000 EUR
Wohnfläche	ca. 81,91 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Maisonette
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1998		
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 26004034 - 63303 Dreieich - Sprendlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>Bedarfsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergiebedarf	<b>153.60 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>20.05.2036</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>E</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1998</b>

Objektnummer: 26004034 - 63303 Dreieich - Sprendlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004034 - 63303 Dreieich - Sprendlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004034 - 63303 Dreieich - Sprendlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004034 - 63303 Dreieich - Sprendlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004034 - 63303 Dreieich - Sprendlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004034 - 63303 Dreieich - Sprendlingen

## 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: 26004034 - 63303 Dreieich - Sprendlingen**

## **Ein erster Eindruck**

Diese charmante Maisonette-Wohnung erstreckt sich über das Erd- und Untergeschoss eines gepflegten Zweifamilienhauses in Sackgassenlage und bietet durch den eigenen Eingang ein angenehmes Maß an Privatsphäre. Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung auf zwei Ebenen und den eigenen Gartenbereich.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein einladender Flur mit praktischer Stauraumnische, die durch eine Flügeltür dezent integriert ist und zusätzlichen Platz für Garderobe oder Haushaltsutensilien schafft. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Gäste-WC. Die separate Wohnküche verfügt über eine Einbauküche sowie Platz für einen kleinen Essbereich und lädt zum gemütlichen Kochen und Verweilen ein. Herzstück der Wohnung ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und dem liebevoll angelegten Garten, der exklusiv dieser Wohnung zugeordnet ist und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Über die interne Treppe gelangen Sie in das Untergeschoss, das durch die durchdachte Raumaufteilung überzeugt. Hier befinden sich ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer nutzen lässt. Auch auf dieser Ebene sorgt eine zusätzliche Diele mit integrierter Stauraumnische für praktischen Komfort. Das Tageslichtbad ist mit Dusche, Badewanne sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet und bietet ausreichend Platz für den Alltag.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen Außenstellplatz direkt am Haus sowie eine Gartenhütte im Außenbereich, die zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte, Fahrräder oder Freizeitutensilien bietet. Die Kombination aus Maisonette-Charakter, eigenem Garten und ruhiger Wohnatmosphäre macht diese Immobilie zu einem besonderen Zuhause mit hohem Wohlfühlfaktor.

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Kapitalanleger, die eine besondere Wohnform mit Hauscharakter suchen.

**Objektnummer: 26004034 - 63303 Dreieich - Sprendlingen**

## **Ausstattung und Details**

- Terrasse mit eigenem Garten
- Fußbodenheizung
- Einbauküche

**Objektnummer: 26004034 - 63303 Dreieich - Sprendlingen**

## **Alles zum Standort**

Dreieich besticht als eine attraktive und wohlhabende Vorstadt, die mit ihrer stabilen Bevölkerungsstruktur und hohen Lebensqualität besonders Familien ein sicheres und harmonisches Umfeld bietet. Die Nähe zu Frankfurt ermöglicht eine hervorragende Anbindung an die Metropole sowie den internationalen Flughafen, während die Stadt selbst mit einer ausgezeichneten Infrastruktur punktet. Besonders hervorzuheben sind die vielfältigen Bildungs- und Gesundheitsangebote sowie die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten, die das Leben hier so lebenswert machen.

In diesem familienfreundlichen Umfeld finden Sie ein Wohnumfeld, das durch Sicherheit und Gemeinschaft geprägt ist. Die zahlreichen Kindergärten und Schulen in unmittelbarer Nähe schaffen ideale Voraussetzungen für eine sorgenfreie und fördernde Erziehung Ihrer Kinder. Ob die „Kirchenmäuse“ nur eine Minute zu Fuß entfernt oder die Erich-Kästner-Schule in zwei Minuten erreichbar ist – kurze Wege erleichtern den Alltag erheblich. Auch weiterführende Schulen wie die Ricarda-Huch-Schule sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Für die Freizeitgestaltung stehen vielfältige Sportanlagen und Spielplätze bereit, die nur wenige Minuten entfernt zum aktiven Miteinander einladen. Der nahegelegene Bürgerpark bietet Raum für entspannte Stunden im Grünen, während kulturelle Highlights wie das Victoria-Theater in sieben Minuten zu Fuß erreichbar sind und das Gemeinschaftsleben bereichern.

Die medizinische Versorgung ist mit Allgemeinmediziner, Fachärzten, Apotheken und sogar tierärztlichen Praxen in fußläufiger Nähe hervorragend gewährleistet. So sind Sie und Ihre Familie jederzeit bestens betreut und können sich auf eine umfassende Gesundheitsversorgung verlassen. Einkaufsmöglichkeiten wie der Penny-Markt oder der Denny's BioMarkt sind bequem in etwa sechs Minuten zu Fuß erreichbar und runden das familienfreundliche Angebot ab. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch den Bahnhof Dreieich-Sprendlingen, den Sie in nur sieben Minuten zu Fuß erreichen, optimal – so gelangen Sie schnell und unkompliziert in die umliegenden Städte und nach Frankfurt.

Für Familien, die Wert auf ein sicheres, gut angebundenes und lebendiges Wohnumfeld legen, bietet Dreieich die perfekte Kombination aus hochwertiger Infrastruktur, naturnaher Erholung und einem starken Gemeinschaftsgefühl. Hier wächst Ihre Familie in einem Umfeld auf, das Geborgenheit und Zukunftsperspektiven gleichermaßen schenkt.

**Objektnummer: 26004034 - 63303 Dreieich - Sprendlingen**

## **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: 26004034 - 63303 Dreieich - Sprendlingen**

## **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)**