Dreieich – Buchschlag

Charmantes Familiendomizil in Buchschlag

Objektnummer: 24004057

KAUFPREIS: 1.200.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 142,2 m^2 • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 709 m^2

Objektnummer: 24004057 - 63303 Dreieich – Buchschlag

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

Objektnummer: 24004057 - 63303 Dreieich – Buchschlag

Auf einen Blick

Objektnummer	24004057
Wohnfläche	ca. 142,2 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1960

Kaufpreis	1.200.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 55 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24004057 - 63303 Dreieich – Buchschlag

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	17.08.2034
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	325.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 24004057 - 63303 Dreieich – Buchschlag

Die Immobilie

Objektnummer: 24004057 - 63303 Dreieich – Buchschlag

Die Immobilie

Objektnummer: 24004057 - 63303 Dreieich – Buchschlag

Die Immobilie

Objektnummer: 24004057 - 63303 Dreieich – Buchschlag

Die Immobilie

Objektnummer: 24004057 - 63303 Dreieich – Buchschlag

Die Immobilie

Objektnummer: 24004057 - 63303 Dreieich – Buchschlag

Die Immobilie

Objektnummer: 24004057 - 63303 Dreieich – Buchschlag

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

Objektnummer: 24004057 - 63303 Dreieich – Buchschlag

Grundrisse

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24004057 - 63303 Dreieich – Buchschlag

Ein erster Eindruck

Dieses Immobilienangebot bietet viel Gestaltungsspielraum für anspruchsvolles Wohnen. Erstklassig gelegen im exklusiven Dreieicher Stadtteil Buchschlag, präsentiert sich dieses im Jahr 1960 erbaute Einfamilienhaus auf einem eingewachsenen, ca. 709 m² großen Grundstück samt herrlichem Garten.

Die Wohnfläche von ca. 142 m² verteilt sich über zwei Etagen auf insgesamt 4 Zimmer. Neben dem einladenden Wohn- und Essbereich sind u. a. drei individuell nutzbare Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer vorhanden.
Darüber hinaus laden zwei großzügige Terrassen an warmen Tagen zum Verweilen und Entspannen mit Blick auf die grüne Umgebung ein.
Für Kaufinteressenten, die eine Immobilie mit Potenzial suchen und bereit sind, in eine Sanierung bzw. Modernisierung/Renovierung zu investieren, bietet dieses Angebot die ideale Möglichkeit, sich ein individuelles Domizil nach eigenen Vorstellungen und Wünschen zu schaffen.

Ein Abriss des Hauses zugunsten eines Neubaus in Form eines Ein- oder Zweifamilienhauses (WR II, GRZ 0,25 & GFZ 0,5) ist auf Wunsch ebenfalls möglich.

Eine einmalige Gelegenheit, die ganz persönliche Vision vom perfekten Zuhause Wirklichkeit werden zu lassen.

Objektnummer: 24004057 - 63303 Dreieich – Buchschlag

Ausstattung und Details

- Laminatboden
- Zwei Terrassen
- wunderschöner Garten
- Einliegerbereich mit separatem WC

Objektnummer: 24004057 - 63303 Dreieich – Buchschlag

Alles zum Standort

Buchschlag, ein Stadtteil von Dreieich, ist zweifellos ein beeindruckendes Beispiel für die Gartenstadtbewegung und bietet eine außergewöhnliche Lebensqualität. Die historische Villenkolonie, die mehr als 100 Jahre alt ist, verbindet eine malerische Umgebung mit moderner Anbindung an das urbane Leben.

Hervorragende Lage und Erreichbarkeit:
•Frankfurt: Die Innenstadt ist in nur 15 Minuten mit dem Auto erreichbar, alternativ führt die S-Bahn S3 in nur 8 Stationen (20Min.) direkt ins Herz der Stadt.
•Flughafen: Eine schnelle Verbindung von etwa 10 Minuten per Auto oder ein regelmäßiger Busservice OF-64 etwa 25 Minuten zum Terminal 1 machen den internationalen Flughafen Frankfurt mühelos zugänglich.
•Autobahnanbindung: Die Nähe zur A661 und A5 garantiert eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung.

Grüne Umgebung und Freizeitmöglichkeiten:
Buchschlag punktet mit seiner Lage inmitten von Natur. Der angrenzende Wald lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden und Radtouren ein. Dazu kommt ein reichhaltiges Angebot an Freizeit-, Sport- und Kulturaktivitäten, die sowohl Naturfreunde als auch urbane Entdecker ansprechen.

Infrastruktur und Nahversorgung:
Eine Auswahl an guten Schulen, umfassende Einkaufsmöglichkeiten in Dreieich und Frankfurt sowie eine solide Nahversorgung sorgen für hohen Wohnkomfort. Gleichzeitig bleibt die dörfliche Privatsphäre erhalten, die Familien besonders schätzen.

Fazit:
Buchschlag bietet ein harmonisches Zusammenspiel aus Ruhe, Natur und städtischer Anbindung. Es ist ein idealer Wohnort für Menschen, die eine exklusive Lebensqualität suchen und dennoch von einer hervorragenden Infrastruktur profitieren möchten – perfekt für Familien, die Privatsphäre und Komfort gleichermaßen schätzen.

Objektnummer: 24004057 - 63303 Dreieich – Buchschlag

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.8.2034.
Endenergiebedarf beträgt 325.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 24004057 - 63303 Dreieich – Buchschlag

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