

Egelsbach

# Exclusive living in Egelsbach: Design, quality and prime location combined

Property ID: 24004050



PURCHASE PRICE: 1.190.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 216,07 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 468 m<sup>2</sup>

Property ID: 24004050 - 63329 Egelsbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24004050 - 63329 Egelsbach

## At a glance

Property ID	24004050
Living Space	ca. 216,07 m <sup>2</sup>
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	2011
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	1.190.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24004050 - 63329 Egelsbach

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Electricity	Final energy consumption	66.40 kWh/m²a
Energy certificate valid until	17.03.2035	Energy efficiency class	B
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2011

Property ID: 24004050 - 63329 Egelsbach

## The property



Property ID: 24004050 - 63329 Egelsbach

## The property





Property ID: 24004050 - 63329 Egelsbach

## The property



Property ID: 24004050 - 63329 Egelsbach

## The property





Property ID: 24004050 - 63329 Egelsbach

## The property



Property ID: 24004050 - 63329 Egelsbach

## The property



Property ID: 24004050 - 63329 Egelsbach

## The property





Property ID: 24004050 - 63329 Egelsbach

## The property



Property ID: 24004050 - 63329 Egelsbach

## The property





Property ID: 24004050 - 63329 Egelsbach

## The property



Property ID: 24004050 - 63329 Egelsbach

## The property

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)

Property ID: 24004050 - 63329 Egelsbach

## A first impression

Built in 2011, this detached house impresses with its high-quality features and generous living space – ideal for families who value style and comfort. The entrance hall welcomes you with a harmonious atmosphere and offers a first glimpse of the spacious layout of the house, extending to the garden. The generously sized eat-in kitchen is perfectly suited to family life and offers ample space for leisurely breakfasts or cooking together in the evenings. The dining area invites you to enjoy convivial gatherings and stylish dinners, as even large dining tables fit easily here. A true highlight is the impressive living area: with its open ceiling, it conveys a feeling of spaciousness and freedom, creating a unique atmosphere. The openness and special charm of this room make it the heart of the house. Also on the ground floor is a separate guest room with its own shower room – ideal for visitors or as a retreat for family members. Upstairs, there are three bedrooms, one of which is the master bedroom with an en-suite bathroom and adjoining dressing room. Another large bathroom offers comfort and luxurious amenities. The attic was converted later and, thanks to its open studio design, is particularly versatile: whether as a master bedroom, office, or guest area – the possibilities are endless. A comfortably finished room in the basement, with approximately 40 m<sup>2</sup>, offers a variety of uses. It's perfect for working undisturbed or as a play area for the children, where their Lego castle can stay put for a while. Modern technology completes the package: an efficient air-source heat pump ensures a contemporary energy balance and future-proof heating technology. A house that leaves nothing to be desired and where the whole family can thrive – in one of Egelsbach's most sought-after residential areas!



Property ID: 24004050 - 63329 Egelsbach

## Details of amenities

- glänzende Feinsteinzeugfliesen
- Granittreppen
- bodentiefe Fenster
- Einbauküche
- Kamin
- drei Bäder
- Galerie
- ausgebauter Dachboden
- Terrasse
- zwei KFZ-Stellplätze

Property ID: 24004050 - 63329 Egelsbach

## All about the location

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 Trasse 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.



Property ID: 24004050 - 63329 Egelsbach

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.3.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 66.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.

Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

Property ID: 24004050 - 63329 Egelsbach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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