

Dreieich – Sprendlingen

Semi-detached house with pool - Exclusive home for the family

Property ID: 25004049



PURCHASE PRICE: **1.495.000 EUR** • LIVING SPACE: ca. **234,73 m²** • ROOMS: **7** • LAND AREA: **471 m²**

Property ID: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

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

Property ID: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

At a glance

Property ID	25004049	Purchase Price	1.495.000 EUR
Living Space	ca. 234,73 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Pitched roof	Usable Space	ca. 57 m ²
Rooms	7	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen
Bedrooms	4		
Bathrooms	2		
Year of construction	2017		
Type of parking	1 x Car port, 2 x Outdoor parking space		

Property ID: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electricity	Final Energy Demand	19.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	10.06.2028	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2017

Property ID: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

The property



Property ID: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

The property



Property ID: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

The property



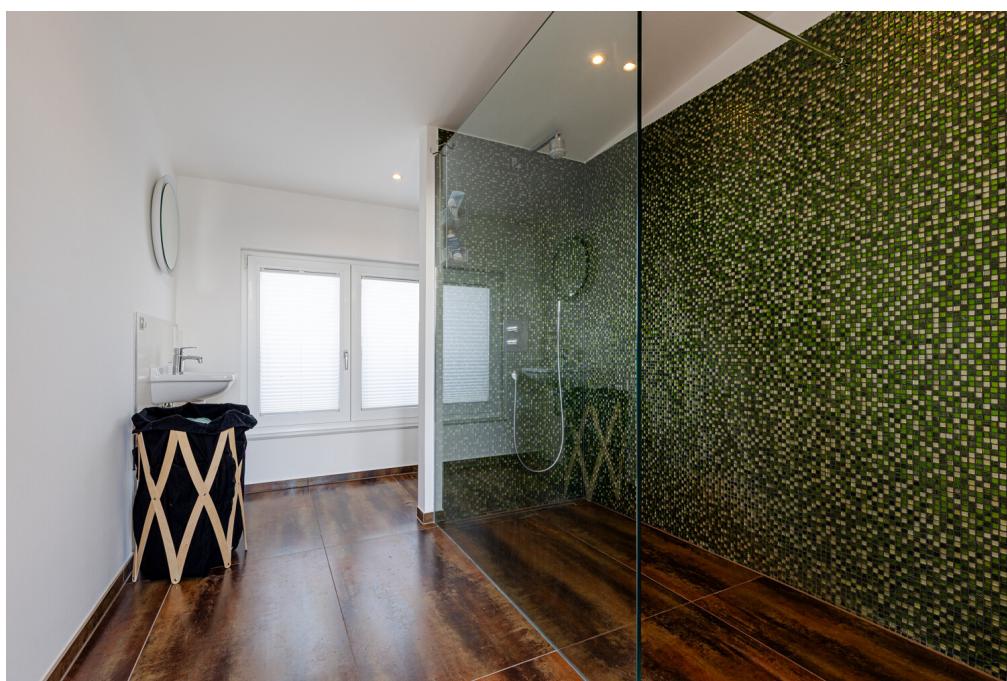
Property ID: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

The property



Property ID: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

The property



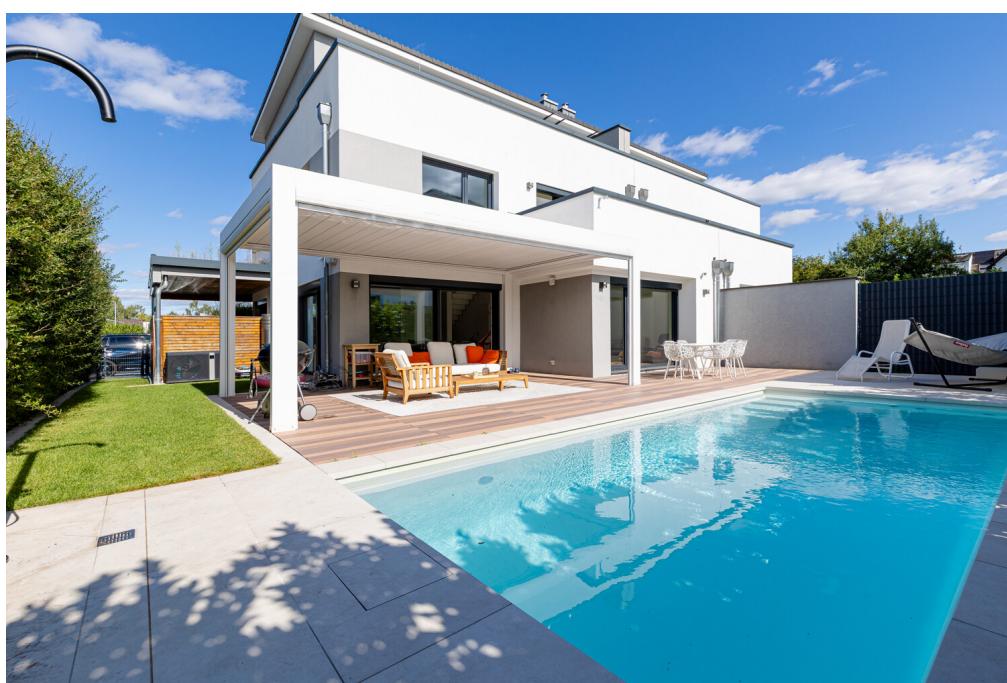
Property ID: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

The property



Property ID: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

The property



Property ID: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

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

Property ID: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

A first impression

This modern semi-detached house, built in 2017, sits on a plot of approximately 471 m² and offers around 240 m² of living space. It is ideal for families who value style, comfort, and a well-designed layout. The open-plan living and dining area forms the heart of the home. Generous windows flood the room with natural light and offer a direct view of the garden with its heated pool, outdoor shower, and counter-current system. The covered terrace with a modern pergola extends the living space outdoors and invites you to relax with family and friends. High-quality parquet flooring, air conditioning, and the exclusive kitchen with granite countertops and Miele appliances create a stylish living environment. Lighting, blinds, and other functions can be conveniently controlled centrally via the integrated smart home system. The ground floor also features a practical laundry room, ideally integrated and functional, with durable floor tiles. This allows for convenient organization of daily life without encroaching on living space upstairs. Upstairs, you'll find three flexible bedrooms and modern bathrooms, ideal for families with varying space requirements. A special highlight awaits you on the top floor: a private sauna area with a shower and its own terrace – the perfect place for relaxing wellness moments. Alternatively, this area can also be transformed into a spacious master suite with plenty of privacy. The versatile outdoor area is equally impressive: the sheltered garden behind the house, complete with a heated pool, offers a green oasis perfect for relaxation and leisure. The front garden is ideal as a children's play area – safe, easy to supervise, and with ample space for toys or ride-on toys. This ensures that every family member has their own space. The property is further enhanced by sustainable building technology, including an air-to-water heat pump, solar panels, and a water softener. Three parking spaces directly at the house provide added convenience.

Property ID: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Details of amenities

- Saunabereich mit Klaffs Sauna
- Parkettboden
- Terrasse
- Klimaanlage
- Waschraum mit Fliesen
- Wärmepumpe
- Solar
- Enthärtungsanlage
- Weiße Wanne
- beheizter Pool mit Luftwärmepumpe
- Gegenstromanlage
- Außendusche
- Alarmanlage
- Küche mit Miele-Geräten und Granitplatte
- Jalousien
- Smart-Home-System
- Lüftungssystem
- Pergola
- Stellplätze für zwei Autos
- Carport-Stellplatz

Property ID: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

All about the location

Die etwa 10 Kilometer südlich von Frankfurt gelegene Stadt Dreieich mit den Stadtteilen Buchschlag, Dreieichenhain, Götzenhain, Offenthal und Sprendlingen zählt 40.000 Einwohner und verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Dies gilt besonders für die Kindergärten und alle weiterführenden Schulsysteme. In Buchschlag sind Kindergarten und Grundschule räumlich miteinander verknüpft; Gymnasien, Gesamt- und Berufsschule liegen in Sprendlingen und sind gut erreichbar. Eine der modernsten Privatschulen Deutschlands, die Strohoff International School Rhein-Main befindet sich auf dem Campus Dreieich in Sprendlingen in ca. 3 km Entfernung von Buchschlag.

Dreieich mit der reizvollen landschaftlichen Umgebung, zu der auch Schloss Philippseich, Gut Neuhof, der Golfclub Neuhof und etliche Reiterhöfe gehören, ist in den letzten Jahren als Wohndomizil immer beliebter geworden. Große Einkaufszentren, aber auch viele kleine Geschäfte, Restaurants und Cafés machen den Einkaufsbummel zu einem Vergnügen. Empfehlenswert ist die Altstadt von Dreieichenhain mit seinen Fachwerkhäusern, der Burg Hayn und den dort alljährlich stattfindenden Festspielen. Die Anfang des 20. Jahrhunderts gegründete Villenkolonie Buchschlag ist als geschlossenes, architektonisches Ensemble mit Anklängen an den Darmstädter Jugendstil einmalig in Deutschland und gehört zu den bevorzugtesten Wohngebieten der Rhein-Main-Region. Idyllisch von Wald umgeben findet sich hier eine Wohnoase, die ihresgleichen sucht.

Dreieich verfügt über beste Verkehrsanbindungen. Von Buchschlag aus ist Frankfurt mit der S-Bahn alle 15 Minuten, Darmstadt alle 30 Minuten erreichbar. Der Stadtbus fährt halbstündlich zum Flughafen Frankfurt; ebenso in alle Dreieicher Stadtteile. Die Züge der Dreieichbahn verbinden gleichfalls alle Stadtteile untereinander und fahren weiter bis Dieburg und in den vorderen Odenwald. In wenigen Minuten sind die Bundesautobahnen A 3 , A661 und A5 zu erreichen.

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 oder mit der Linie 653 direkt nach Frankfurt zu kommen. Auch die umliegenden Städte wie Offenbach, Hanau, Darmstadt erreichen Sie problemlos mit den öffentlichen Verkehrsmitteln. Götzenhain verfügt über einen Bahnhof, von dem Sie mit dem Zug nach Ober Roden oder Dreieich – Buchschlag gelangen, wo Sie noch weitere Umsteigemöglichkeiten nach Frankfurt, Langen oder Darmstadt haben. Die Zufahrten zu den Bundesautobahnen A661 und A3 befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind in wenigen Minuten zu erreichen.

Property ID: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.6.2028.

Endenergiebedarf beträgt 19.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com