

Dreieich

## Prime villa location: Detached house on a large southwest-facing plot in Dreieich-Buchsschlag

Property ID: 25004030



**PURCHASE PRICE: 995.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 175,9 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 592 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25004030 - 63303 Dreieich**

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

Property ID: 25004030 - 63303 Dreieich

## At a glance

Property ID	25004030	Purchase Price	995.000 EUR
Living Space	ca. 175,9 m <sup>2</sup>	House	Two-family house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6	Condition of property	In need of renovation
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 92 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Swimming pool, Garden / shared use, Balcony
Year of construction	1968		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25004030 - 63303 Dreieich

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	232.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.05.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1968

Property ID: 25004030 - 63303 Dreieich

## The property



Property ID: 25004030 - 63303 Dreieich

## The property



Property ID: 25004030 - 63303 Dreieich

## The property



Property ID: 25004030 - 63303 Dreieich

## The property



Property ID: 25004030 - 63303 Dreieich

## The property



Property ID: 25004030 - 63303 Dreieich

## The property



Property ID: 25004030 - 63303 Dreieich

## The property



Property ID: 25004030 - 63303 Dreieich

## The property



Property ID: 25004030 - 63303 Dreieich

## The property



Property ID: 25004030 - 63303 Dreieich

## The property



Property ID: 25004030 - 63303 Dreieich

## 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: 25004030 - 63303 Dreieich**

## **A first impression**

**In a sought-after location in Dreieich-Buchsschlag, this detached two-family house, built in 1968, sits on a spacious, sunny, southwest-facing plot. Nestled in a quiet and upscale neighborhood, the property offers an exceptional opportunity to realize your dream home or as an attractive investment. The grounds boast mature landscaping and a pleasant degree of privacy. A small pool is present but currently out of service. The property itself is in need of renovation and requires a complete gut renovation – ideal for buyers with vision and DIY skills. Both a school and a kindergarten are within walking distance, making the location particularly appealing for families. The excellent infrastructure, the green surroundings, and the charming villa character of the district make this property a true gem with a promising future.**

**Property ID: 25004030 - 63303 Dreieich**

## **Details of amenities**

- **Beste Villenlage Dreieich**
- **Freistehendes Ein-bis Zweifamilienhaus**
- **Immobilie mit viel Potenzial**
- **Zwei Wohnungen mit je drei Zimmern, Küche und Bad**
- **voll unterkellert**
- **Angenehm großer Garten mit Terrasse**
- **Garage für 2 PKW**
- **Stellplatz**

**Property ID: 25004030 - 63303 Dreieich**

## All about the location

Buchsschlag, 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:**

Buchsschlag 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:**

Buchsschlag 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.

**Property ID: 25004030 - 63303 Dreieich**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.5.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 232.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

**Property ID: 25004030 - 63303 Dreieich**

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