Dreieich – Sprendlingen

Charming semi-detached house - Ideal for couples

Property ID: 25004061

PURCHASE PRICE: 439.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 101,32 m^2 • **ROOMS:** 5 • **LAND AREA:** 207 m^2

Property ID: 25004061 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

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

Property ID: 25004061 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

At a glance

Property ID	25004061
Living Space	ca. 101,32 m²
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	1937
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	439.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Well-maintained
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 25004061 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	16.05.2027
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	146.90 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1937

Property ID: 25004061 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

The property

Property ID: 25004061 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

The property

Property ID: 25004061 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

The property

Property ID: 25004061 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

The property

Property ID: 25004061 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

The property

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

Property ID: 25004061 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

A first impression

This modernized semi-detached house impresses with its charming character and its location directly opposite Sprendlingen train station. The house combines the appeal of home ownership with the convenience of a central location – ideal for those who want to live close to the city yet enjoy their own private retreat. The kitchen and living area form the heart of the house on the ground floor. This is where daily life unfolds – open and inviting. Typical for this construction period is the ceiling height of 2.85 m, creating a remarkably airy feel. A permanently installed pergola over the terrace provides a sheltered outdoor space. Upstairs, you'll find the bedroom with a practical dressing room and a bright shower room. The attic offers additional space for creative ideas – as a studio, home office, or further living space that can be individually designed. A dormer window could create additional practical living space. The house has been renovated and is presented in a well-maintained, comfortable condition. The fittings are functional and solid, without excessive luxury – perfect for those who value atmosphere and authenticity. In addition to the existing garage, the spacious driveway offers convenient parking, ensuring ample space for vehicles even without additional parking spaces. The house has a full basement, providing additional room for a variety of uses. Besides a large hobby room/storage room, there is a laundry room with a new gas heating system. With its charming appearance, the potential for conversion into living space at the attic, and its solid location, this house is a rare opportunity for anyone seeking a home with character in Sprendlingen.

Property ID: 25004061 - 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 Strothoff 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.

Property ID: 25004061 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.5.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 146.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25004061 - 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