

Dreieich / Dreieichenhain - Dreieichenhain

# Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse & Garten in idyllischer Hanglage von Dreieichenhain

Property ID: 26004009



PURCHASE PRICE: 449.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 135 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 26004009 - 63303 Dreieich / Dreieichenhain - Dreieichenhain

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

Property ID: 26004009 - 63303 Dreieich / Dreieichenhain - Dreieichenhain

## At a glance

|                      |                             |                |   |
|----------------------|-----------------------------|----------------|---|
| Property ID          | 26004009                    | Purchase Price | 449.000 EUR   |
| Living Space         | ca. 135 m <sup>2</sup>      | Commission     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Rooms                | 3                           |                |   |
| Bedrooms             | 2                           |                |   |
| Bathrooms            | 1                           |                |   |
| Year of construction | 1982                        | Equipment      | Terrace, Guest WC,<br>Sauna, Fireplace,<br>Garden / shared use                        |
| Type of parking      | 1 x Underground car<br>park |                |   |

Property ID: 26004009 - 63303 Dreieich / Dreieichenhain - Dreieichenhain

## Energy Data

|                                |                 |  |                                |
|--------------------------------|-----------------|--|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final energy consumption                             | 123.00 kWh/m <sup>2</sup> a    |
| Energy certificate valid until | 29.08.2028      | Energy efficiency class                              | D                              |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1982                           |

Property ID: 26004009 - 63303 Dreieich / Dreieichenhain - Dreieichenhain

## The property



Property ID: 26004009 - 63303 Dreieich / Dreieichenhain - Dreieichenhain

## The property



Property ID: 26004009 - 63303 Dreieich / Dreieichenhain - Dreieichenhain

## The property



Property ID: 26004009 - 63303 Dreieich / Dreieichenhain - Dreieichenhain

## The property



Property ID: 26004009 - 63303 Dreieich / Dreieichenhain - Dreieichenhain

## The property



Property ID: 26004009 - 63303 Dreieich / Dreieichenhain - Dreieichenhain

## The property



Property ID: 26004009 - 63303 Dreieich / Dreieichenhain - Dreieichenhain

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

**Property ID: 26004009 - 63303 Dreieich / Dreieichenhain - Dreieichenhain**

## **A first impression**

**Die angebotene Wohnung befindet sich in einem gepflegten Acht-Parteien-Haus in ruhiger Wohnlage. Ein Aufzug sorgt für zusätzlichen Komfort und ermöglicht einen bequemen Zugang zu allen Stockwerken.**

**Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und ihr attraktives Wohnumfeld direkt am Hengstbach mit unverbaubarem Blick ins Grüne.**

**Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum kleinen, angrenzenden Garten. Die Lage am Wasser und der freie Blick ins Grüne schaffen eine besonders angenehme und ruhige Wohnatmosphäre. Die separate Küche verfügt über eine praktische Durchreiche zum Wohn- und Essbereich.**

**Die Wohnung bietet zwei Schlafzimmer. Das Hauptschlafzimmer verfügt über ein direkt angeschlossenes Badezimmer mit Dusche und einen eigenen Zugang zur Terrasse. Ein Gäste-WC und ein großzügiger Flur mit ausreichend Stellfläche ergänzen das Raumangebot.**

**Zur Wohnung gehören außerdem ein eigenes Kellerabteil und ein Tiefgaragenstellplatz. Im gemeinschaftlich genutzten Kellerbereich steht den Bewohnern zudem eine Sauna zur Verfügung.**

**Die Wohnung ist renovierungsbedürftig und bietet dadurch viel Potenzial, die Räume nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Aktuell steht die Wohnung leer und kann kurzfristig übernommen werden.**

**Property ID: 26004009 - 63303 Dreieich / Dreieichenhain - Dreieichenhain**

## **Details of amenities**

- Aufzug
- gemeinschaftliche Sauna
- Tiefgarage
- Terasse mit kleinem Garten

**Property ID: 26004009 - 63303 Dreieich / Dreieichenhain - Dreieichenhain**

## **All about the location**

Dreieichenhain ist nicht umsonst eine der allerersten Adressen im gesamten Rhein-Main-Gebiet. Der hohe Wohnwert bietet Ihnen alle Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen und Kindergärten in großer Auswahl. Das Kultur- und Freizeitprogramm ist sehr umfangreich und lässt keine Wünsche offen. Ob Sie im Sommer die Burgfestspiele besuchen möchten, die Haaner Kerb mit jährlich über 100.000 Besuchern eines der größten Kirchweihfeste in Südhessen, die vielfältigen Feste in der Burgruine oder im Winter den über Dreieich hinaus bekannten Weihnachtsmarkt.

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. Dreieichenhain 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: 26004009 - 63303 Dreieich / Dreieichenhain - Dreieichenhain**

## **Other information**

**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: 26004009 - 63303 Dreieich / Dreieichenhain - Dreieichenhain

## 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)**