

Dreieich – Sprendlingen

# Casa adosada con piscina - Vivienda exclusiva para la familia

Número de propiedad: 25004049



PRECIO DE COMPRA: 1.495.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 234,73 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 471 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

## De un vistazo

Número de propiedad	25004049
Superficie habitable	ca. 234,73 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo inclinado
Habitaciones	7
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	2017
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	1.495.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Espacio utilizable	ca. 57 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Electricidad
Certificado energético válido hasta	10.06.2028
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	19.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A+
Año de construcción según el certificado energético	2017

Número de propiedad: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

## La propiedad





Número de propiedad: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

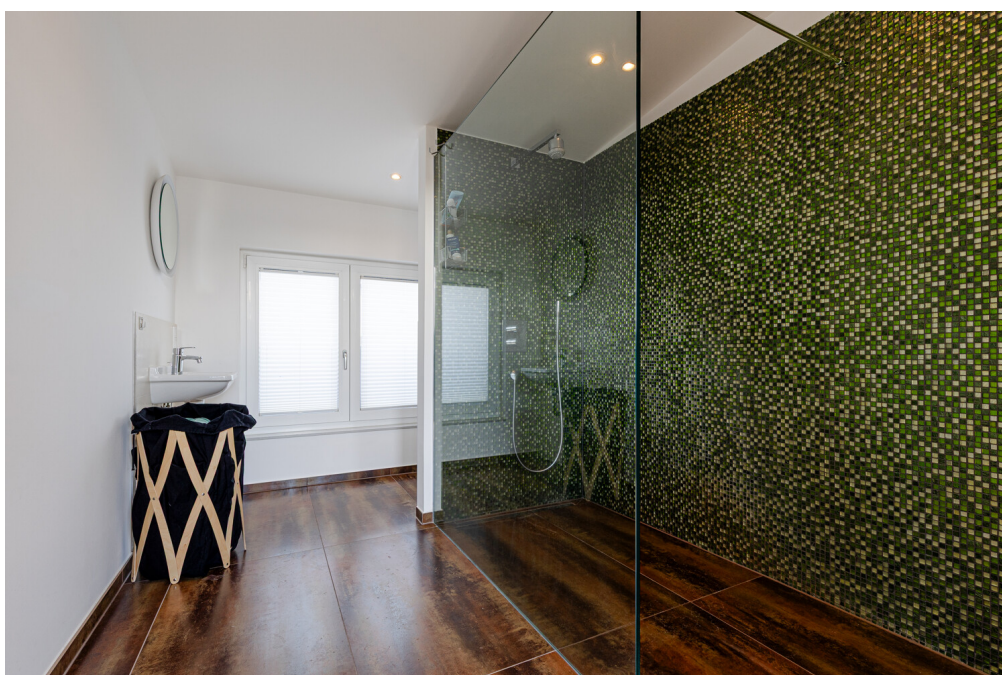
## La propiedad





Número de propiedad: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

## La propiedad





Número de propiedad: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

## La propiedad



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)



Número de propiedad: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

## Una primera impresión

Esta moderna casa adosada, construida en 2017, se asienta sobre una parcela de aproximadamente 471 m<sup>2</sup> y ofrece unos 240 m<sup>2</sup> de espacio habitable. Es ideal para familias que valoran el estilo, la comodidad y una distribución bien diseñada. El salón-comedor de planta abierta constituye el corazón de la casa. Los amplios ventanales inundan la estancia de luz natural y ofrecen vistas directas al jardín con piscina climatizada, ducha exterior y sistema de contracorriente. La terraza cubierta con una moderna pérgola amplía el espacio habitable al aire libre e invita a relajarse con familiares y amigos. El suelo de parqué de alta calidad, el aire acondicionado y la exclusiva cocina con encimeras de granito y electrodomésticos Miele crean un ambiente elegante. La iluminación, las persianas y otras funciones se pueden controlar cómodamente de forma centralizada a través del sistema de domótica integrado. La planta baja también cuenta con un práctico lavadero, perfectamente integrado y funcional, con suelos de baldosas resistentes. Esto permite organizar cómodamente la vida diaria sin invadir el espacio habitable de la planta superior. En la planta superior encontrará tres dormitorios versátiles y modernos baños, ideales para familias con diferentes necesidades de espacio. En la planta superior encontrará una zona de sauna privada con ducha y terraza propia, el lugar perfecto para relajarse y disfrutar de momentos de bienestar. Alternativamente, esta zona también puede transformarse en una espaciosa suite principal con total privacidad. La versátil zona exterior es igualmente impresionante: el jardín protegido detrás de la casa, con piscina climatizada, ofrece un oasis verde perfecto para la relajación y el ocio. El jardín delantero es ideal como zona de juegos infantiles: seguro, fácil de supervisar y con amplio espacio para juguetes o correpasillos. Esto garantiza que cada miembro de la familia tenga su propio espacio. La propiedad se enriquece aún más con tecnología de construcción sostenible, que incluye una bomba de calor aire-agua, paneles solares y un descalcificador de agua. Tres plazas de aparcamiento junto a la casa ofrecen mayor comodidad.

Número de propiedad: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

## Todo sobre la ubicación

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 Philippsseich, 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.

Número de propiedad: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.6.2028.  
Endenergiebedarf beträgt 19.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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 Handelsregistrauszugs, 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.



Número de propiedad: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

---

Fahrgasse 41, 63303 Dreieich

Tel.: +49 6103 - 48 629 0

E-Mail: dreieich@von-poll.com

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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