

Dreieich – Sprendlingen

Encantadora casa adosada - Ideal para parejas

Número de propiedad: 25004061



PRECIO DE COMPRA: 439.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 101,32 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 207 m²

Número de propiedad: 25004061 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

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

Número de propiedad: 25004061 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

De un vistazo

Número de propiedad	25004061	Precio de compra	439.000 EUR
Superficie habitable	ca. 101,32 m ²	Casa	Casas bifamiliares
Habitaciones	5	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	4		
Baños	1		
Año de construcción	1937	Modernización / Rehabilitación	2024
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje	Estado de la propiedad	cuidado
		Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25004061 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	16.05.2027
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	146.90 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1937

Número de propiedad: 25004061 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

La propiedad



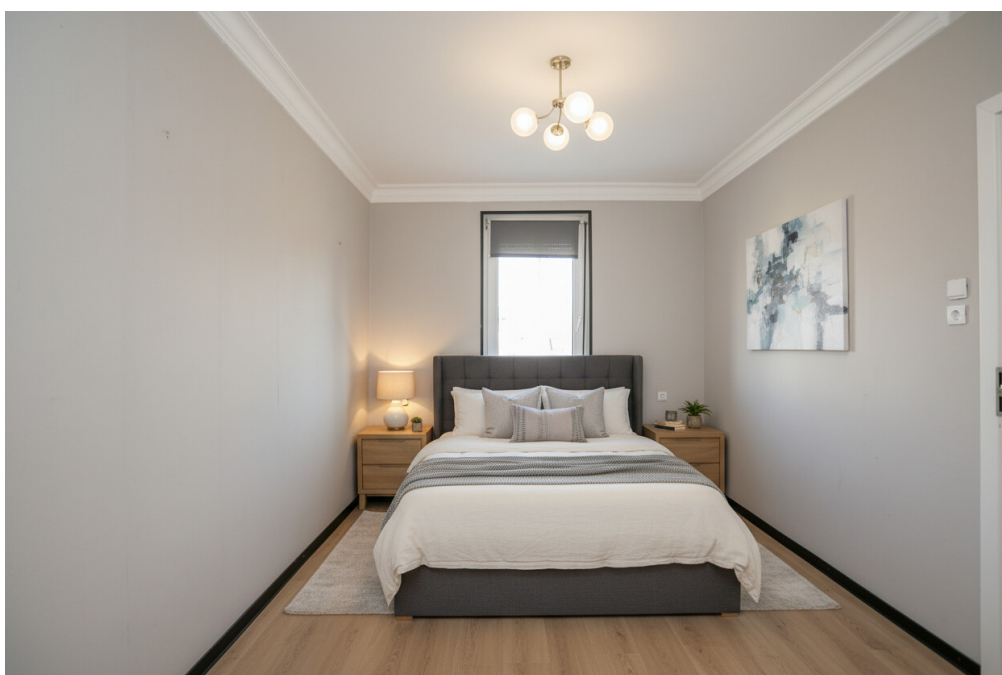
Número de propiedad: 25004061 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

La propiedad



Número de propiedad: 25004061 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

La propiedad



Número de propiedad: 25004061 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

La propiedad



Número de propiedad: 25004061 - 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

Número de propiedad: 25004061 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Una primera impresión

Esta casa adosada modernizada impresiona por su encanto y su ubicación justo enfrente de la estación de tren de Sprendlingen. La casa combina el atractivo de ser propietario de una vivienda con la comodidad de una ubicación céntrica, ideal para quienes desean vivir cerca de la ciudad y disfrutar de su propio refugio privado. La cocina y el salón conforman el corazón de la casa en la planta baja. Aquí es donde se desarrolla la vida diaria, abierta y acogedora. La altura del techo de 2,85 m, característica de esta época de construcción, crea una sensación de amplitud excepcional. Una pérgola fija sobre la terraza proporciona un espacio exterior protegido. En la planta superior se encuentra el dormitorio con un práctico vestidor y un luminoso baño con ducha. El ático ofrece espacio adicional para ideas creativas: puede utilizarse como estudio, despacho o sala de estar, con un diseño personalizado. Una buhardilla podría crear un práctico espacio habitable adicional. La casa ha sido renovada y se presenta en un estado de conservación y confort. Los acabados son funcionales y sólidos, sin lujos excesivos, perfectos para quienes valoran el ambiente y la autenticidad. Además del garaje existente, la espaciosa entrada ofrece un cómodo aparcamiento, garantizando un amplio espacio para vehículos incluso sin plazas de aparcamiento adicionales. La casa cuenta con un sótano completo, lo que proporciona espacio adicional para diversos usos. Además de una amplia sala de ocio/trastero, hay un lavadero con un nuevo sistema de calefacción de gas. Con su encantadora apariencia, la posibilidad de convertir el ático en una vivienda y su excelente ubicación, esta casa es una oportunidad única para quienes buscan un hogar con carácter en Sprendlingen.

Número de propiedad: 25004061 - 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.

Número de propiedad: 25004061 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Otros datos

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 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: 25004061 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase 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