

Egelsbach

# Vivre en exclusivité à Egelsbach : design, qualité et emplacement de premier choix réunis

CODE DU BIEN: 24004050



PRIX D'ACHAT: 1.190.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 216,07 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 468 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24004050 - 63329 Egelsbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24004050 - 63329 Egelsbach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24004050
Surface habitable	ca. 216,07 m <sup>2</sup>
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	2011
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	1.190.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24004050 - 63329 Egelsbach

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Électricité
Certification énergétique valable jusqu'au	17.03.2035
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	66.40 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2011

CODE DU BIEN: 24004050 - 63329 Egelsbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24004050 - 63329 Egelsbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 24004050 - 63329 Egelsbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24004050 - 63329 Egelsbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 24004050 - 63329 Egelsbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24004050 - 63329 Egelsbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24004050 - 63329 Egelsbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 24004050 - 63329 Egelsbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24004050 - 63329 Egelsbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 24004050 - 63329 Egelsbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24004050 - 63329 Egelsbach

## La propriété

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)

CODE DU BIEN: 24004050 - 63329 Egelsbach

## Une première impression

Construite en 2011, cette maison individuelle séduit par ses prestations haut de gamme et ses généreux espaces de vie – idéale pour les familles en quête de style et de confort. Le hall d'entrée, à l'atmosphère harmonieuse, offre un premier aperçu de l'agencement spacieux de la maison, qui s'ouvre sur le jardin. La cuisine d'îlot, aux dimensions généreuses, est parfaitement adaptée à la vie de famille et offre un espace confortable pour des petits-déjeuners tranquilles ou pour cuisiner ensemble le soir. La salle à manger invite à des moments conviviaux et à des dîners élégants, car même les grandes tables y trouvent facilement leur place. Le véritable atout de cette maison est son impressionnant séjour : avec son plafond ouvert, il dégage une sensation d'espace et de liberté, créant une atmosphère unique. L'ouverture et le charme particulier de cette pièce en font le cœur de la maison. Au rez-de-chaussée se trouve également une chambre d'amis indépendante avec sa propre salle de douche – idéale pour les visiteurs ou comme refuge pour les membres de la famille. À l'étage, trois chambres, dont une suite parentale avec salle de bains et dressing attenants. Une autre grande salle de bains offre confort et prestations haut de gamme. Les combles ont été aménagés ultérieurement et, grâce à leur agencement en studio ouvert, ils offrent une grande polyvalence : chambre parentale, bureau ou chambre d'amis, les possibilités sont infinies. Au sous-sol, une pièce confortable d'environ 40 m<sup>2</sup> se prête à de multiples usages. Idéale pour travailler au calme ou comme salle de jeux pour les enfants, elle peut accueillir leur château de Lego. Côté confort, une pompe à chaleur air-eau performante garantit un bilan énergétique optimal et un chauffage pérenne. Une maison qui répond à tous les besoins et où toute la famille peut s'épanouir, dans l'un des quartiers résidentiels les plus prisés d'Egelsbach !



CODE DU BIEN: 24004050 - 63329 Egelsbach

## Détails des commodités

- glänzende Feinsteinzeugfliesen
- Granittreppen
- bodentiefe Fenster
- Einbauküche
- Kamin
- drei Bäder
- Galerie
- ausgebauter Dachboden
- Terrasse
- zwei KFZ-Stellplätze

CODE DU BIEN: 24004050 - 63329 Egelsbach

## Tout sur l'emplacement

Egelsbach liegt sehr verkehrsgünstig und verfügt über einen direkten Autobahnanschluss zur A 661. Im nahe gelegenen Ortskern von Egelsbach gibt es Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants und Cafés. Kindergärten, Schulen und diverse Freizeitmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Von der zentralen Lage im Rhein-Main-Gebiet und der guten Verkehrsanbindung profitiert die Gemeinde. Sie ist über die Trasse Main-Neckar-Eisenbahn auf dem Abschnitt Frankfurt–Darmstadt an das Netz der S-Bahn Rhein-Main angeschlossen. Direkt an der Bundesautobahn A661 und der Bundesautobahn A5 gelegen, ist der Flughafen Frankfurt mit dem Frankfurter Kreuz in kurzer Zeit zu erreichen.



CODE DU BIEN: 24004050 - 63329 Egelsbach

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.3.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 66.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.

Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

CODE DU BIEN: 24004050 - 63329 Egelsbach

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

---

Fahrgasse 41, 63303 Dreieich

Tel.: +49 6103 - 48 629 0

E-Mail: [dreieich@von-poll.com](mailto:dreieich@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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