

Dreieich – Sprendlingen

Maison jumelée avec piscine - Résidence exclusive pour la famille

CODE DU BIEN: 25004049



PRIX D'ACHAT: 1.495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 234,73 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 471 m²

CODE DU BIEN: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

- 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: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25004049	Prix d'achat	1.495.000 EUR
Surface habitable	ca. 234,73 m ²	Type de bien	Maisons jumelles
Type de toiture	Toit en pente	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	7	Surface de plancher	ca. 57 m ²
Chambres à coucher	4	Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine
Salles de bains	2		
Année de construction	2017		
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x surface libre		

CODE DU BIEN: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Électricité	Consommation d'énergie	19.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.06.2028	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2017

CODE DU BIEN: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

La propriété



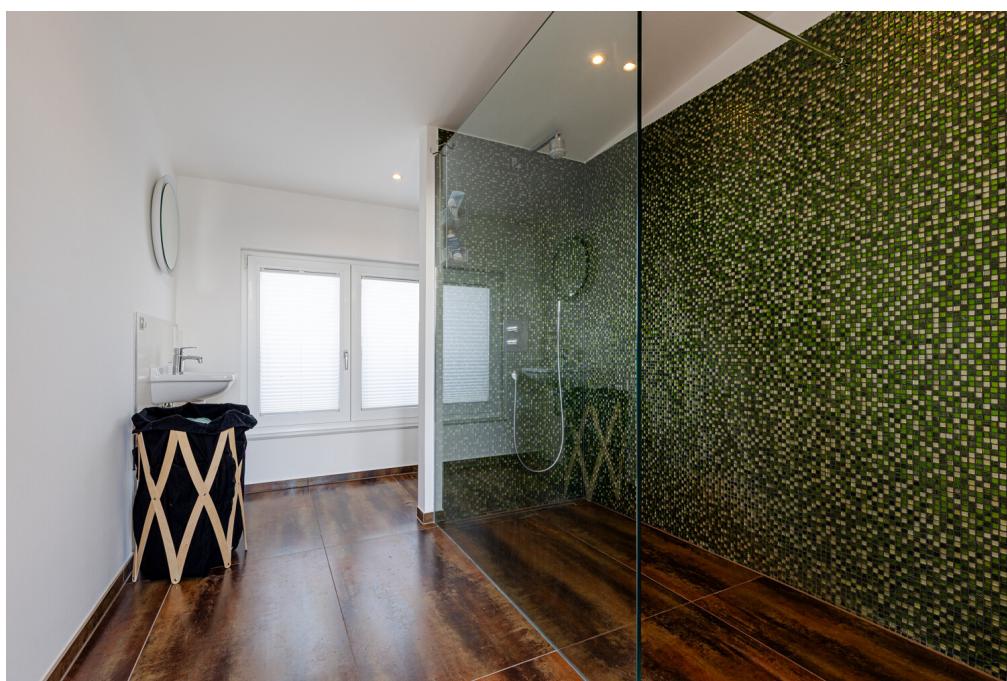
CODE DU BIEN: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

La propriété



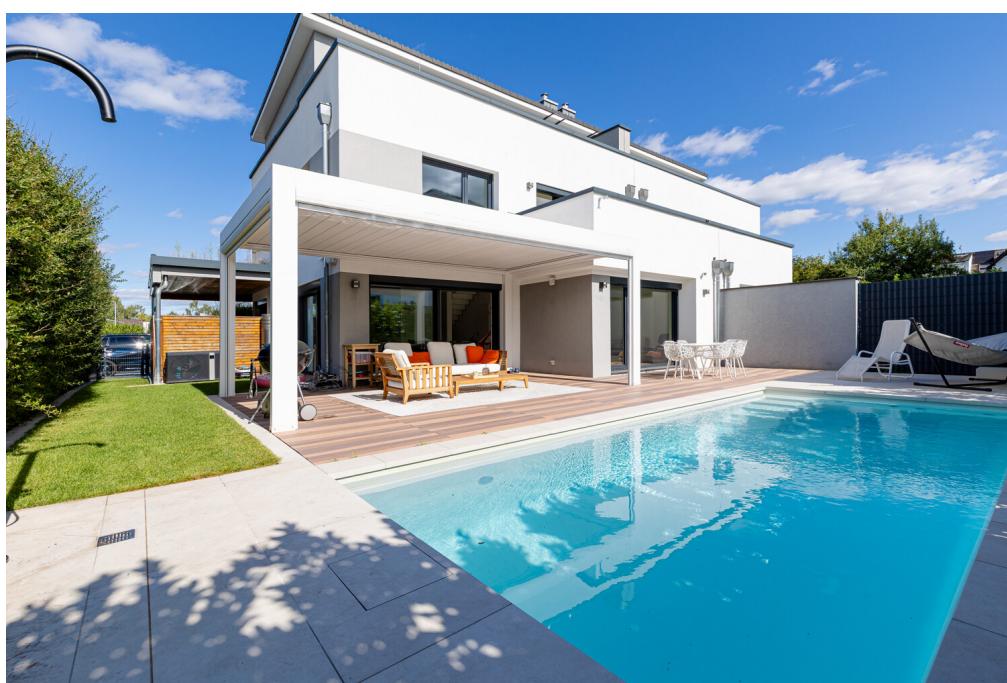
CODE DU BIEN: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Une première impression

Cette maison jumelée moderne, construite en 2017, est implantée sur un terrain d'environ 471 m² et offre une surface habitable d'environ 240 m². Elle est idéale pour les familles qui apprécient le style, le confort et un agencement bien pensé. Le séjour/salle à manger ouvert constitue le cœur de la maison. De larges fenêtres inondent la pièce de lumière naturelle et offrent une vue directe sur le jardin avec sa piscine chauffée, sa douche extérieure et son système de nage à contre-courant. La terrasse couverte, agrémentée d'une pergola moderne, prolonge l'espace de vie vers l'extérieur et invite à la détente en famille ou entre amis. Un parquet de qualité, la climatisation et une cuisine haut de gamme avec plan de travail en granit et électroménager Miele créent un cadre de vie élégant. L'éclairage, les stores et autres fonctions sont facilement contrôlables grâce au système domotique intégré. Le rez-de-chaussée comprend également une buanderie pratique, parfaitement intégrée et fonctionnelle, avec un carrelage résistant. Ceci permet une organisation optimale du quotidien sans empiéter sur l'espace de vie à l'étage. À l'étage, vous trouverez trois chambres modulables et des salles de bains modernes, idéales pour les familles aux besoins d'espace variés. Au dernier étage, un atout exceptionnel vous attend : un espace sauna privé avec douche et terrasse privative, parfait pour des moments de détente et de bien-être. Cet espace peut également être transformé en une spacieuse suite parentale offrant une grande intimité. L'espace extérieur polyvalent est tout aussi impressionnant : le jardin abrité à l'arrière de la maison, agrémenté d'une piscine chauffée, offre une oasis de verdure propice à la détente et aux loisirs. Le jardin de devant est idéal comme aire de jeux pour les enfants : sécurisé, facile à surveiller et offrant suffisamment d'espace pour les jouets et les véhicules à roulettes. Ainsi, chaque membre de la famille dispose de son propre espace. La propriété bénéficie également d'équipements de construction durables, notamment une pompe à chaleur air-eau, des panneaux solaires et un adoucisseur d'eau. Trois places de parking juste devant la maison offrent un confort supplémentaire.

CODE DU BIEN: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Tout sur l'emplacement

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 Strohoff 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.

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.

CODE DU BIEN: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.6.2028.

Endenergiebedarf beträgt 19.00 kWh/(m²*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

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

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

www.von-poll.com