

Dreieich – Offenthal

Charmant appartement en duplex avec galerie et balcon ensoleillé

CODE DU BIEN: 25004042



PRIX D'ACHAT: 310.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 82 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25004042 - 63303 Dreieich – Offenthal

- 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: 25004042 - 63303 Dreieich – Offenthal

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25004042
Surface habitable	ca. 82 m²
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1990
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	310.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 25004042 - 63303 Dreieich – Offenthal

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	27.12.2028
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	133.00 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1990

CODE DU BIEN: 25004042 - 63303 Dreieich – Offenthal

La propriété



CODE DU BIEN: 25004042 - 63303 Dreieich – Offenthal

La propriété



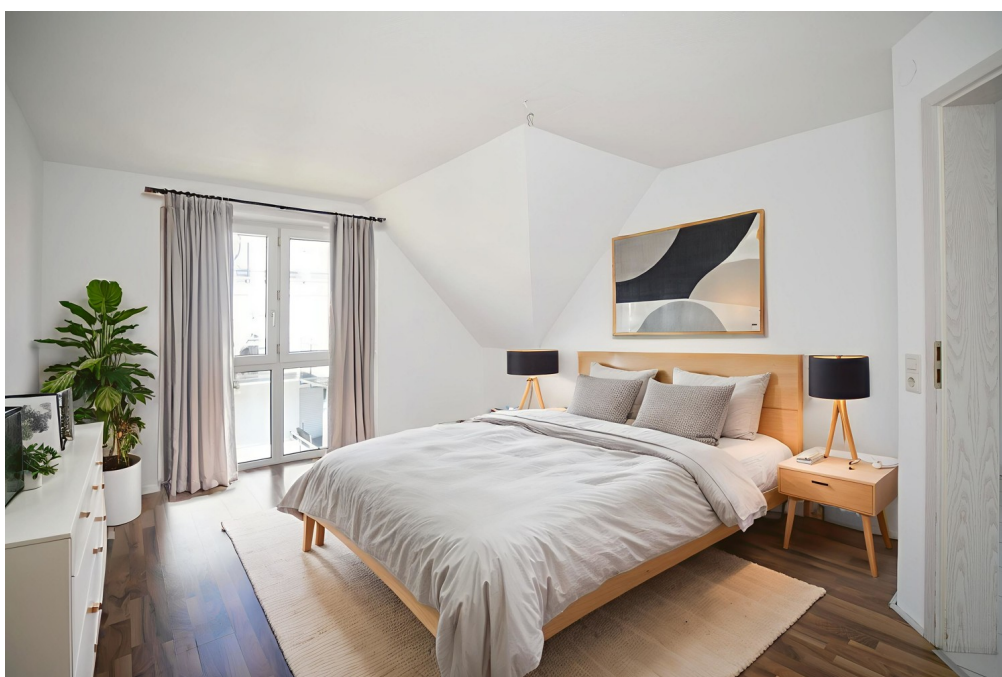
CODE DU BIEN: 25004042 - 63303 Dreieich – Offenthal

La propriété



CODE DU BIEN: 25004042 - 63303 Dreieich – Offenthal

La propriété



CODE DU BIEN: 25004042 - 63303 Dreieich – Offenthal

La propriété



CODE DU BIEN: 25004042 - 63303 Dreieich – Offenthal

La propriété



CODE DU BIEN: 25004042 - 63303 Dreieich – Offenthal

La propriété



CODE DU BIEN: 25004042 - 63303 Dreieich – Offenthal

La propriété



CODE DU BIEN: 25004042 - 63303 Dreieich – Offenthal

Une première impression

Bienvenue dans votre nouveau chez-vous ! Ce charmant appartement en duplex est situé dans un quartier calme et verdoyant de Dreieich-Offenthal. Ici, confort, luminosité et convivialité se conjuguent pour créer un lieu où vous vous sentirez immédiatement à l'aise. Le spacieux séjour/salle à manger séduit par son atmosphère ouverte et accueillante, idéale pour de longs moments de détente. La cuisine attenante est séparée, parfaite pour ceux qui apprécient le calme en cuisinant, tout en souhaitant rester à proximité. La chambre, située à l'écart de la rue, offre un havre de paix propice à un sommeil réparateur et à la relaxation. Le charmant niveau en mezzanine est un atout majeur : il se prête à merveille à un espace de travail inspirant, à un coin détente pour les invités, ou tout simplement à un lieu propice à la rêverie et à la relaxation. Le balcon ensoleillé exposé plein sud prolonge l'espace de vie vers l'extérieur et vous invite à profiter des doux rayons du soleil, du petit-déjeuner au coucher du soleil. Le chauffage au sol assure une température agréable dans toutes les pièces. Une place de parking privative et une cave sont incluses dans le prix. Ce duplex allie calme, luminosité et qualité de vie – un endroit merveilleux où arriver et se sentir parfaitement chez soi.

CODE DU BIEN: 25004042 - 63303 Dreieich – Offenthal

Détails des commodités

- Maisonnettewohnung mit offener Galerie (Empore)
- Fußbodenheizung (alle Räume außer Empore)
- Schlafzimmer mit Laminatboden
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Küche mit Fenster und Speisekammer
- Überdachter Balkon mit schöner Aussicht
- Separater Kellerraum
- Fahrradraum mit Außenzugang
- Hell und ruhig

CODE DU BIEN: 25004042 - 63303 Dreieich – Offenthal

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 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.

CODE DU BIEN: 25004042 - 63303 Dreieich – Offenthal

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.12.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 133.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.
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.

CODE DU BIEN: 25004042 - 63303 Dreieich – Offenthal

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