Dreieich – Sprendlingen

Charmante maison jumelée - Idéale pour les couples

CODE DU BIEN: 25004061

PRIX D'ACHAT: 439.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 101,32 m^2 • **PIÈCES:** 5 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 207 m^2

CODE DU BIEN: 25004061 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

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

CODE DU BIEN: 25004061 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25004061
Surface habitable	ca. 101,32 m²
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1937
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	439.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Bon état
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25004061 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	16.05.2027
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	146.90 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1937

CODE DU BIEN: 25004061 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

La propriété

CODE DU BIEN: 25004061 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

La propriété

CODE DU BIEN: 25004061 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

La propriété

CODE DU BIEN: 25004061 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

La propriété

CODE DU BIEN: 25004061 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

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

CODE DU BIEN: 25004061 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Une première impression

Cette maison jumelée modernisée séduit par son charme et son emplacement idéal, juste en face de la gare de Sprendlingen. Elle allie les avantages d'être propriétaire à la praticité d'une situation centrale, un atout majeur pour ceux qui souhaitent vivre à proximité de la ville tout en profitant d'un havre de paix privé. Au rez-de-chaussée, la cuisine et le séjour forment le cœur de la maison. C'est un espace de vie ouvert et convivial, où se déroule le quotidien. Typique de cette époque de construction, la hauteur sous plafond de 2,85 m confère une impression d'espace remarquable. Une pergola permanente au-dessus de la terrasse offre un espace extérieur abrité. À l'étage, vous trouverez la chambre avec un dressing fonctionnel et une salle de douche lumineuse. Les combles offrent un espace supplémentaire à aménager selon vos envies : studio, bureau ou autre pièce à vivre personnalisable. Une lucarne pourrait également créer un espace de vie supplémentaire. La maison a été rénovée et se présente en excellent état, offrant un confort optimal. Les aménagements sont fonctionnels et robustes, sans luxe superflu, parfaits pour ceux qui apprécient l'authenticité et le charme de la maison. Outre le garage existant, la vaste allée offre un stationnement aisé, garantissant un espace suffisant pour les véhicules même sans places de parking supplémentaires. La maison dispose d'un sous-sol complet, offrant un espace supplémentaire aux multiples possibilités d'aménagement. On y trouve également une grande salle de loisirs/rangement, ainsi qu'une buanderie équipée d'un nouveau système de chauffage au gaz. Avec son charme indéniable, le potentiel d'aménagement des combles en espace habitable et son emplacement privilégié, cette maison représente une opportunité rare pour quiconque recherche une demeure de caractère à Sprendlingen.

CODE DU BIEN: 25004061 - 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 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 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.

CODE DU BIEN: 25004061 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Plus d'informations

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 Handelsregisterauszugs, 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: 25004061 - 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