

Egelsbach

# Moderne Eigentumswohnung in Stadtmitte

CODE DU BIEN: 26004005



**PRIX D'ACHAT: 495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 126,88 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4**

**CODE DU BIEN: 26004005 - 63329 Egelsbach**

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

**CODE DU BIEN: 26004005 - 63329 Egelsbach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>26004005</b>
Surface habitable	<b>ca. 126,88 m<sup>2</sup></b>
Pièces	<b>4</b>
Chambres à coucher	<b>3</b>
Salles de bains	<b>1</b>
Année de construction	<b>2019</b>

Prix d'achat	<b>495.000 EUR</b>
Type	<b>Attique</b>
Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
État de la propriété	<b>Excellent Etat</b>
Technique de construction	<b>massif</b>
Surface de plancher	<b>ca. 112 m<sup>2</sup></b>
Aménagement	<b>Terrasse, WC invités</b>

CODE DU BIEN: 26004005 - 63329 Egelsbach

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	44.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	09.05.2028	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2019

CODE DU BIEN: 26004005 - 63329 Egelsbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26004005 - 63329 Egelsbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26004005 - 63329 Egelsbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26004005 - 63329 Egelsbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26004005 - 63329 Egelsbach

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

**CODE DU BIEN: 26004005 - 63329 Egelsbach**

## **Une première impression**

Diese neuwertige und hochwertig ausgestattete Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in zentraler Lage von Egelsbach. Dank der modernen Architektur und des durchdachten Grundrisses bietet sie ein komfortables Zuhause mit viel Platz für individuelle Wohnideen.

Der großzügige Wohn- und Essbereich überzeugt durch seine Offenheit und den eleganten Fliesenboden. Die offene Küche fügt sich harmonisch in den Wohnraum ein und verfügt über einen praktischen Abstellraum. Von hier aus gelangen Sie auf die nach Westen ausgerichtete Terrasse, die zum Entspannen in der Abendsonne einlädt.

Zusätzlich steht ein Gäste-WC mit Anschluss für eine Waschmaschine zur Verfügung. Der separat gelegene Schlafbereich bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und Ruhe. Er umfasst insgesamt drei Zimmer: Zwei davon eignen sich ideal als Schlafzimmer, das dritte Zimmer kann hervorragend als begehbares Ankleide- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Das moderne Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche rundet den hohen Wohnkomfort ab.

Ein großer Dachboden bietet zusätzliche Nutzfläche und viel Stauraum.

Diese Wohnung verbindet moderne Ausstattung, durchdachte Raumaufteilung und eine attraktive Lage in der Egelsbacher Stadtmitte und ist somit ideal für Paare oder Familien.

**CODE DU BIEN: 26004005 - 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 Strasse 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: 26004005 - 63329 Egelsbach**

## **Plus d'informations**

**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: 26004005 - 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**

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

---

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