Dreieich – Buchschlag

# Einmalige Architektenvilla mit Pool in Bestlage - Buchschlag

***??????? ????????: 23004064***

**???? ??????: 2.990.000 EUR • ?????????: ca. 327 m² • ???????: 7 • ?????? ???: 970 m²**

**??????? ????????: 23004064 - 63303 Dreieich – Buchschlag**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

**??????? ????????: 23004064 - 63303 Dreieich – Buchschlag**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 23004064 |
| ????????? | ca. 327 m² |
| ?????????? ??? | ??????? ?? ?? ??????? |
| ??????? | 7 |
| ???? ?????????? | 1976 |
| ????? ?????????? | 2 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ?????? |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 2.990.000 EUR |
| ????? | ???? |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ???? ??????????? | 2023 |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ?????????????????? ????? | ca. 90 m² |
| ?????? | ???????, WC ??????????, ??????, ?????, ?????, ?????????????? ??????? |

**??????? ????????: 23004064 - 63303 Dreieich – Buchschlag**

# ??????????? ????????

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ?????????? ???????? |
| ???? ????????? | GAS |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 06.12.2033 |
| ???? ????????? | ????? |

| | |
|---|---|
| ?????????????? ????????? | VERBRAUCH |
| ?????? ????????? ????????? | 160.50 kWh/m²a |
| ????????? ??????????? ???????? | F |

**??????? ????????: 23004064 - 63303 Dreieich – Buchschlag**

# ?? ???????

**??????? ????????: 23004064 - 63303 Dreieich – Buchschlag**

# ?? ???????

**??????? ????????: 23004064 - 63303 Dreieich – Buchschlag**

# ?? ???????

**??????? ????????: 23004064 - 63303 Dreieich – Buchschlag**

# ?? ???????

**??????? ????????: 23004064 - 63303 Dreieich – Buchschlag**

# ?? ???????

**??????? ????????: 23004064 - 63303 Dreieich – Buchschlag**

# ?? ???????

**??????? ????????: 23004064 - 63303 Dreieich – Buchschlag**

# ?? ???????

**??????? ????????: 23004064 - 63303 Dreieich – Buchschlag**

# ?? ???????

**??????? ????????: 23004064 - 63303 Dreieich – Buchschlag**

# ?? ???????

??????? ????????: 23004064 - 63303 Dreieich – Buchschlag

# ?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

**??????? ????????: 23004064 - 63303 Dreieich – Buchschlag**

# ??? ????? ????????

Inmitten einer ruhigen Wohngegend in einem exklusiven Villenviertel von Buchschlag liegt dieses außergewöhnliche Architektenhaus, das durch sein besonderes Flair besticht. Der renommierte Architekt Jochem Jourdan, dessen kreativer Geist diese Residenz geprägt hat, verleiht der Immobilie eine Einzigartigkeit, die einem Editorial in einer hochwertigen Wohnzeitschrift gleicht. Klare, puristische Linien und moderne Oberflächen verbinden sich in diesem architektonischen Meisterwerk zu zeitloser Eleganz. Wer das Foyer betritt, wird von einer Flut natürlichen Lichts empfangen, das durch bodentiefe Fensterflächen einfällt. So entsteht eine lichtdurchflutete Atmosphäre, die den Räumen eine angenehme Leichtigkeit verleiht. Großzügige Flächen auf leicht unterschiedlichen Niveaus betonen die Funktionen der einzelnen Wohnbereiche. Der Blick aus den Fenstern fällt auf den Garten, der wie eine private Oase wirkt. Ein erfrischender Swimmingpool und großzügige Außenterrassen laden dazu ein, den Alltag im Freien zu genießen und verleihen dem Anwesen eine entspannte Urlaubsatmosphäre. Die Innenausstattung des Hauses besticht durch höchsten Standard. Mehrere Schlafzimmer und Bäder werden den Bedürfnissen von Familien mit Kindern ebenso gerecht wie denen von Paaren mit Home-Office und Gästebereich. Raffiniertes Design und hochwertige Materialien bilden die tragenden Säulen, die Luxus und Behaglichkeit zu perfektem Wohnkomfort verbinden. Im Untergeschoss bietet eine großzügige Einliegerwohnung mit rund 55 Quadratmetern Flexibilität für Au-pairs oder Familienmitglieder, die Wert auf Privatsphäre legen. Die unterkellerte Doppelgarage schließlich rundet das Anwesen ab und bietet nicht nur Platz für Fahrzeuge, sondern auch zusätzliche Flexibilität für z.B. Hobbys. Diese Immobilie in Buchschlag verkörpert architektonische Exzellenz gepaart mit absolut zeitloser Eleganz.

**??????? ????????: 23004064 - 63303 Dreieich – Buchschlag**

# ????????????? ??? ???????

- Parkettboden
- Siematic Einbauküche mit Miele-Geräten & Frühstückstheke
- Elternbereich mit Dusche (Rainshower)
- Gas-Kamin
- Klimaanlage
- Warma Leichtmetall-Raffstoren
- Maßgefertigte Einbauschränke
- Designer-Badezimmermöbel
- Drei Schlafzimmer im Obergeschoss mit 2 Bädern
- Dachterrasse
- Markise
- integrierte Belichtung (innen und außen)
- Südterrasse mit Pool
- Pool mit elektrischer Abdeckung
- Einliegerwohnung mit Einbauküche und Duschbad
- Ankleideraum im Untergeschoss
- Doppelgarage
- Alarmanlage
- Bewässerungssystem (Frischwasser und Brunnen)

**??????? ????????: 23004064 - 63303 Dreieich – Buchschlag**

# ??? ??? ??? ??????????

Im Jahr 1913 hatten sich 600 Menschen in Buschschlag niedergelassen. Heute zählt der kleinste Dreieicher Stadtteil 3000 Einwohner. Architektonisch gilt der Ort Fachleuten als überaus reizvoll: Weitläufige Flächen und wunderschöne Häuser mit großzügigen Gärten bestimmen seinen Charakter; der große Variantenreichtum der Architektur - achten Sie allein auf die Dächer und Türen - machen das historische Villengebiet so charmant. Es gilt als eine der wenigen noch geschlossenen Siedlungen der vom Jugendstil geprägten Künstler- und Gartenstadtbewegung. Auch die Einbettung in die Stadt Dreieich bietet Ihnen zahlreiche Vorzüge: Kindergarten und Grundschule sind zu Fuß erreichbar. Ein S-Bahnhof, von wo aus Sie in kurzer Zeit nach Frankfurt oder Darmstadt fahren können, liegt zentral. Im benachbarten Stadtteil Sprendlingen finden Sie als weiterführende Schulen das angesehene Ricarda-Huch-Gymnasium, die Weibelfeld-Gesamtschule, die Max-Eyth-Berufsschule sowie die renommierte Strothoff International School. Buchschlag (und Dreieich - die Stadt der fünf Gemeinden) bieten ein reges Vereinswesen: vom Buchschlager Tennisclub bis zum naheliegenden Golfclub Neuhof. Zahlreiche Reiterhöfe und ein grünes Umland mit vielen Feldern und Wäldern stehen sportlicher Betätigung offen. Im Sommer erwartet Sie das Kulturprogramm rund um die „Offenen Gärten Buchschlags“. Das Angebot an Ärzten ist ausgezeichnet - auch ein Krankenhaus finden Sie direkt vor der Stadtgrenze. Die Infrastruktur und das Einkaufsangebot in Buchschlag selbst sind recht gut, die nahen Stadtteile Sprendlingen und Dreieichenhain erweitern Ihre Möglichkeiten zusätzlich immens. Sprendlingen bietet mit dem Parkbad ein ausgezeichnetes Freibad, zusätzlich gibt es ein Hallenbad - und auch der Langener Waldsee ist mit dem Fahrrad nicht weit entfernt.

**??????? ????????: 23004064 - 63303 Dreieich – Buchschlag**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.12.2033. Endenergieverbrauch beträgt 160.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

**??????? ????????: 23004064 - 63303 Dreieich – Buchschlag**

# ??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

Fahrgasse 41  Dreieich ??? ????? ??? ????? ??? ????????????
E-Mail: dreieich@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com