

Dreieich / Sprendlingen – Sprendlingen

Hochwertig ausgestattete Doppelhaushälfte in Sackgassenlage

????????? ??????????: 25004021



www.von-poll.com

???? ??????: 749.000 EUR • ??????????: ca. 135 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 213 m²

??????? ?????????: 25004021 - 63303 Dreieich / Sprendlingen – Sprendlingen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25004021 - 63303 Dreieich / Sprendlingen – Sprendlingen

?? ??? ??????

???????? ?????????	25004021	???? ?????	749.000 EUR
??????????	ca. 135 m²	??????????	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????	????????????? ?????		
????????	4		
?????????? ???	3		
??????????		???? ????????????	2024
??????????	1	????????	???????
????? ????????????	2011	??????????????	
????? ????????????	1 x ??????????? ????? ????????????, 1 x ??????	?????????????????? ?????	ca. 51 m²
		??????	???????, WC ???????????, ?????, ?????, ?????????????? ???????

???????? ?????????: 25004021 - 63303 Dreieich / Sprendlingen – Sprendlingen

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	??????? ??????? ??????????	94.10 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	17.04.2035	?????????? ?????????????? ??????????	C
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2011

??????? ???????: 25004021 - 63303 Dreieich / Sprendlingen – Sprendlingen

?? ????????



??????? ???????? : 25004021 - 63303 Dreieich / Sprendlingen – Sprendlingen

?? ????????



??????? ?????????: 25004021 - 63303 Dreieich / Sprendlingen – Sprendlingen

?? ????????



??????? ???????? : 25004021 - 63303 Dreieich / Sprendlingen – Sprendlingen

?? ????????



??????? ?????????: 25004021 - 63303 Dreieich / Sprendlingen – Sprendlingen

?? ????????



??????? ?????????: 25004021 - 63303 Dreieich / Sprendlingen – Sprendlingen

?? ????????



??????? ???????? : 25004021 - 63303 Dreieich / Sprendlingen – Sprendlingen

?? ????????



??????? ?????????: 25004021 - 63303 Dreieich / Sprendlingen – Sprendlingen

?? ????????



??????? ?????????: 25004021 - 63303 Dreieich / Sprendlingen – Sprendlingen

?? ????????

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

??????? ?????????: 25004021 - 63303 Dreieich / Sprendlingen – Sprendlingen

??? ?????? ??????????

In einer der begehrtesten Lagen von Dreieich-Sprendlingen, ruhig gelegen am Ende einer Sackgasse in einer verkehrsberuhigten Fahrradstraße, befindet sich diese neuwertige und hochwertig ausgestattete Doppelhaushälfte - ein Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich besticht durch edles Walnussparkett, das dem Raum eine warme und elegante Note verleiht. Die angrenzende moderne Hochglanzküche mit hochwertigen Einbaugeräten lässt keine Wünsche offen und macht das Kochen zum Genuss. Ein echtes Highlight ist die nach Westen ausgerichtete, glasüberdachte Terrasse mit elektrischer Markise, die nahtlos in den liebevoll angelegten Garten übergeht. Im Sommer bietet der wunderschön eingewachsene Außenbereich nicht nur Privatsphäre, sondern auch eine grüne Oase der Ruhe und Entspannung. Im Obergeschoss erwarten Sie zwei komfortable Schlafzimmer, ergänzt durch eine separate Ankleide sowie ein großzügiges Tageslichtbad mit stilvollen Armaturen und viel Platz zur Entfaltung. Das ausgebaute Dachgeschoss wird derzeit als Elternschlafzimmer genutzt und besticht durch seine Großzügigkeit und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten - ideal auch als Arbeitsbereich oder Studio. Abgerundet wird das Raumangebot durch einen Vollkeller mit viel Stauraum sowie eine Garage direkt am Haus. Diese Immobilie vereint hochwertige Ausstattung, durchdachte Raumplanung und eine besonders ruhige Lage - perfekt für alle, die stilvolles Wohnen in naturnaher Umgebung suchen.

??????? ?????????: 25004021 - 63303 Dreieich / Sprendlingen – Sprendlingen

???????????????? ???? ?????????

- Echtholzparkett-Walnuss
- Hochglanzküche Marke Nolte mit Miele Geräten
- Kamin
- Klimaanlage im Wohnzimmer sowie Dachgeschoss
- Glasüberdachte Terrasse mit elektrischer Markise
- Ankleide
- Garage
- Fußbodenheizung im EG und OG
- Heizwärme-Solaranlage und -Speicherung

??????? ?????????: 25004021 - 63303 Dreieich / Sprendlingen – Sprendlingen

??? ??? ??? ???????????

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 Philipseich, Gut Neuhoof, der Golfclub Neuhoof 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.

??????? ?????????: 25004021 - 63303 Dreieich / Sprendlingen – Sprendlingen

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 94.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

??????? ?????????: 25004021 - 63303 Dreieich / Sprendlingen – Sprendlingen

????????????? ????????????????

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

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com