

## Egelsbach

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

????????? ??????????: 24004050



???? ??????: 1.190.000 EUR • ??????????: ca. 216,07 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 468 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 24004050 - 63329 Egelsbach

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ????????????

● ????? ????????????

● ????????????????????

???????? ?????: 24004050 - 63329 Egelsbach

## ?? ??? ????

???????? ?????:	24004050
???????????	ca. 216,07 m <sup>2</sup>
???????	6
?????????? ???	4
???????????	3
???? ?????:	2011
????? ????????????	2 x ????????????
	????? ????????????

????? ????????	1.190.000 EUR
??????	?????????????
???????????	???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
???????	???????
???????	???????
???????	?????????, WC ???????????, ????, ?????, ???????????????
	???????????

???????? ?????: 24004050 - 63329 Egelsbach

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

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
???? ?????	???????????????	???????	66.40 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	17.03.2035	???????????	
???????????????????		???????????	
?????? ???		???????????	B
???? ?????	?????? ?????	???????????	
	???? / ?????	???????????	
		???????????????????	2011
		?????????? ?? ??	
		???????????	
		???????????????????	

???????? ?????: 24004050 - 63329 Egelsbach

?? ???????



???????? ?????: 24004050 - 63329 Egelsbach

?? ???????



???????? ?????: 24004050 - 63329 Egelsbach

?? ???????



???????? ?????: 24004050 - 63329 Egelsbach

?? ???????



❖ KI-basiertes Homestaging



???????? ?????: 24004050 - 63329 Egelsbach

?? ???????



???????? ?????: 24004050 - 63329 Egelsbach

?? ???????



???????? ?????: 24004050 - 63329 Egelsbach

?? ???????



???????? ?????: 24004050 - 63329 Egelsbach

?? ???????



???????? ?????: 24004050 - 63329 Egelsbach

?? ???????



???????? ?????: 24004050 - 63329 Egelsbach

?? ???????



???????? ?????: 24004050 - 63329 Egelsbach

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

????????? ?????????: 24004050 - 63329 Egelsbach

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

????????? ?? 2011, ??? ? ?????????????? ?????????????? ?? ?? ???? ????? ??????????  
????????????????? ??? ??? ??? ?????????????? ??? ????? - ??????? ???  
????????????? ??? ?????????? ?? ??? ??? ??? ??????. ?? ??? ?????????? ???  
????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ??? ?????????? ??? ?????? ?????? ??? ???  
????????? ?????????????? ??? ???????, ??? ?????????????? ??? ??????. ? ??????????  
????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????????? ??? ??? ??????????  
????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????????? ??? ??? ??????. ?  
????????? ??? ?????????? ?? ?????????? ?????? ?????????????? ?????? ??? ??????. ?  
????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ?????? ?????????????? ?????? ??? ?????? ???  
????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ?????? ?????????? ?????? ?????? ????. ???  
????????? ?????????????? ?????? ?????????????? ?????? ?????????????? ?? ??? ??????????  
?????, ?????????? ??? ?????????? ?????????????? ??? ?????????? ?????? ?????? ????. ???  
????????? ???????????. ? ?????????????? ??? ?????????? ?????? ?????????? ?????? ???  
????????? ?? ?????????? ??? ?????? ??? ??????. ??????, ??? ?????????? ?????????? ???  
????????? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????? ??? ????? - ?????????? ??? ?????????? ??? ? ??  
????????? ??? ?????? ??? ??????????. ??? ?????? ??????, ?????????? ????. ???  
????????? ??? ?????? ??? ??????????. ??? ?????? ?????? ?????? ?????????? ??? ?????? ???  
????????? ??? ???????. ? ?????? ?????????? ?????? ???, ??? ?????? ??????????  
????????? ???????, ??? ?????????? ?????? ??????: ???? ?? ?????? ??????????????,  
????????? ? ?????? ?????????? - ?? ?????????? ?????? ???????????. ??? ??????  
????????????? ??????? ??? ???????, ??????? 40 ?.?, ?????????? ??? ??????????  
???????. ?????? ??????? ??? ?????????? ?????? ?? ?????? ?????????? ??? ??  
???????, ??? ?? ?????? Lego ??? ?????? ?? ??????? ??? ?????? ??? ?? ??????. ?  
????????? ?????????? ?????????? ??? ??????: ??? ?????????????? ????  
????????? ?? ??? ?????? ?????? ?????????? ??? ?????????? ?????????? ?????????? ???  
????????? ?????????? ?????????? ??? ??????. ??? ?????? ??? ??? ?????? ?????? ???  
????????? ??? ??? ??? ? ?????????? ?????? ?? ?????????? ??? ?????????? - ?? ??? ??? ???  
??? ?????????? ?????????? ??? ?????????? ??? ??????????!

???????? ?????: 24004050 - 63329 Egelsbach

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

- glänzende Feinsteinzeugfliesen
- Granittreppen
- bodentiefe Fenster
- Einbauküche
- Kamin
- drei Bäder
- Galerie
- ausgebauter Dachboden
- Terrasse
- zwei KFZ-Stellplätze

???????? ?????: 24004050 - 63329 Egelsbach

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

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 Trasse 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.

???????? ?????: 24004050 - 63329 Egelsbach

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.3.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 66.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.

Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

???????? ?????: 24004050 - 63329 Egelsbach

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

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

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

---

Fahrgasse 41, 63303 Dreieich  
Tel.: +49 6103 - 48 629 0  
E-Mail: [dreieich@von-poll.com](mailto:dreieich@von-poll.com)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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