

Dreieich – Offenthal

Attraktive Maisonette mit Galerie und sonnigem Balkon

????????? ??????????: 25004042



????? ??????????: 310.000 EUR • ??????????: ca. 82 m² • ??????????: 3

??????? ???????: 25004042 - 63303 Dreieich – Offenthal

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

???????? ??????????: 25004042 - 63303 Dreieich – Offenthal

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

????????? ??????????	25004042	????? ???????	310.000 EUR
????????????	ca. 82 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3		
???????????? ???	2		
??????????			
??????????	1	???????	?????????
????? ?????????????	1990		
?????? ?????????????	1 x ?????????????		
	?????? ?????????????		

???????? ??????????: 25004042 - 63303 Dreieich – Offenthal

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	133.00 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	27.12.2028	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1990

???????? ??????????: 25004042 - 63303 Dreieich – Offenthal

?? ?????????



???????? ??????????: 25004042 - 63303 Dreieich – Offenthal

?? ?????????



???????? ??????????: 25004042 - 63303 Dreieich – Offenthal

?? ?????????



??????? ???????: 25004042 - 63303 Dreieich – Offenthal

?? ????????



??????? ????????: 25004042 - 63303 Dreieich – Offenthal

?? ????????



???????? ??????????: 25004042 - 63303 Dreieich – Offenthal

?? ?????????



???????? ??????????: 25004042 - 63303 Dreieich – Offenthal

?? ?????????



???????? ??????????: 25004042 - 63303 Dreieich – Offenthal

?? ?????????



??????? ???????: 25004042 - 63303 Dreieich – Offenthal

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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer bezaubernden Maisonette-Wohnung in ruhiger, grüner Lage von Dreieich-Offenthal. Hier verbinden sich Wohnkomfort, Licht und Behaglichkeit zu einem Ort, an dem man sich vom ersten Moment an wohlfühlt.

Der großzügige Wohn- und Essbereich besticht durch seine offene, freundliche Atmosphäre und lädt zu gemütlichen Stunden ein. Die angrenzende Küche ist separat gehalten – ideal für alle, die beim Kochen gern ihre Ruhe haben und dennoch kurze Wege schätzen.

Das Schlafzimmer liegt auf der von der Straße abgewandten Seite der Wohnung und bietet damit eine wunderbar ruhige Rückzugsmöglichkeit – perfekt für erholsamen Schlaf und entspannte Momente.

Ein besonderes Highlight ist die charmante Galerieebene: Sie eignet sich hervorragend als inspirierender Arbeitsbereich, als gemütlicher Gästebereich oder einfach als Raum zum Träumen und Abschalten.

Der sonnige Balkon in Südlage erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt dazu ein, die warmen Sonnenstunden zu genießen – ob beim Frühstück oder beim Ausklingen des Tages. Eine Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für wohlige Wärme.

Ein eigener Stellplatz ist im Preis bereits enthalten, ebenso ein praktischer Kellerraum mit zusätzlichem Stauraum.

Diese Maisonette-Wohnung vereint Ruhe, Licht und Lebensqualität – ein wunderbarer Ort, um anzukommen und sich rundum zuhause zu fühlen.

??????? ???????: 25004042 - 63303 Dreieich – Offenthal

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

- Maisonettewohnung mit offener Galerie (Empore)
- Fußbodenheizung (alle Räume außer Empore)
- Schlafzimmer mit Laminatboden
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Küche mit Fenster und Speisekammer
- Überdachter Balkon mit schöner Aussicht
- Separater Kellerraum
- Fahrradraum mit Außenzugang
- Hell und ruhig

??????? ???????: 25004042 - 63303 Dreieich – Offenthal

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

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 Philippsseich, 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.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.

??????? ???????: 25004042 - 63303 Dreieich – Offenthal

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.12.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 133.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.
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.

???????? ??????????: 25004042 - 63303 Dreieich – Offenthal

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

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

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

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

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

www.von-poll.com