

Dreieich – Sprendlingen

Ikerház medencével - Exkluzív otthon a családnak

VP azonosító: 25004049



VÉTELÁR: 1.495.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 234,73 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 471 m²

VP azonosító: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Áttekintés

VP azonosító	25004049
Hasznos lakótér	ca. 234,73 m ²
Teto formája	Egylépcsos teto
Szobák	7
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	2017
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	1.495.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hasznos terület	ca. 57 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Elektromosság
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	10.06.2028
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	19.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2017

VP azonosító: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Az ingatlan



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

VP azonosító: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Az első benyomás

Ez a 2017-ben épült modern ikerház egy körülbelül 471 m²-es telken fekszik, és körülbelül 240 m² lakóteret kínál. Ideális azoknak a családoknak, akik értékelik a stílust, a kényelmet és a jól megtervezett elrendezést. A nyitott terü nappali és étkező alkotja az otthon szívéét. A nagyméretű ablakok természetes fénnel árasztják el a helyiséget, és közvetlen kilátást nyújtanak a kertre, ahol futó medence, kültéri zuhanyzó és ellenáramoltató rendszer található. A modern pergolával ellátott fedett terasz kiterjeszti a lakóteret a szabadba, és csábít a családdal és a barátokkal való pihenésre. A kiváló minőségű parketta, a légkondicionáló, valamint az exkluzív konyha gránit munkalapokkal és Miele készülékekkel stílusos lakókörnyezetet teremt. A világítás, a redonyok és egyéb funkciók kényelmesen, központilag vezérelhetők az integrált okosotthon rendszeren keresztül. A földszinten egy praktikus, ideálisan integrált és funkcionális mosókonyha is található, tartós padlólapokkal. Ez lehetővé teszi a mindennapi élet kényelmes megszervezését anélkül, hogy az emeleti lakótérből kellene nyúlni. Az emeleten három rugalmasan alakítható hálószoba és modern fürdőszobák találhatók, amelyek ideálisak a változó helyigényű családok számára. A legfelső emeleten egy különleges élmény várja: egy zuhanyzó, saját terasszal ellátott, privát szaunarészleg – a tökéletes hely a pihentető wellness pillanatokra. Alternatív megoldásként ez a rész tágas, privát hálószobává is alakítható. A sokoldalú kültéri rész ugyanilyen lenyugózó: a ház mögötti fedett kert futó medencével egy zöld oázis, amely tökéletes a kikapcsolódásra és a kikapcsolódásra. Az elokert ideális játszótérként is szolgálhat – biztonságos, könnyen felügyelhető, és bőséges hellyel rendelkezik játékoknak vagy gyermekjátékoknak. Ez biztosítja, hogy minden családtagnak meglegyen a saját tere. Az ingatlant tovább gazdagítja a fenntartható épülettechnológia, beleértve a levegő-víz hőszivattyút, a napelemeket és a vízlágyítót. A ház melletti három parkolóhely további kényelmet biztosít.

VP azonosító: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Részletes felszereltség

- Saunabereich mit Klaffs Sauna
- Parkettboden
- Terrasse
- Klimaanlage
- Waschraum mit Fliesen
- Wärmepumpe
- Solar
- Enthärtungsanlage
- Weiße Wanne
- beheizter Pool mit Luftwärmepumpe
- Gegenstromanlage
- Außendusche
- Alarmanlage
- Küche mit Miele-Geräten und Granitplatte
- Jalousien
- Smart-Home-System
- Lüftungssystem
- Pergola
- Stellplätze für zwei Autos
- Carport-Stellplatz

VP azonosító: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.6.2028.

Endenergiebedarf beträgt 19.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

VP azonosító: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

Fahrgasse 41, 63303 Dreieich

Tel.: +49 6103 - 48 629 0

E-Mail: dreieich@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com