

Dreieich - Buchschlag

Villa kiváló, családbarát helyen Buchschlagban

VP azonosító: 25004031



VÉTELÁR: 1.749.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 209,24 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 1.317 m²

VP azonosító: 25004031 - 63303 Dreieich - Buchschlag

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

VP azonosító: 25004031 - 63303 Dreieich - Buchschlag

Áttekintés

VP azonosító	25004031
Hasznos lakótér	ca. 209,24 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	1912
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	1.749.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2000
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 135 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25004031 - 63303 Dreieich - Buchschlag

Áttekintés: Energia adatok

Futési
rendszer

Padlófűtés

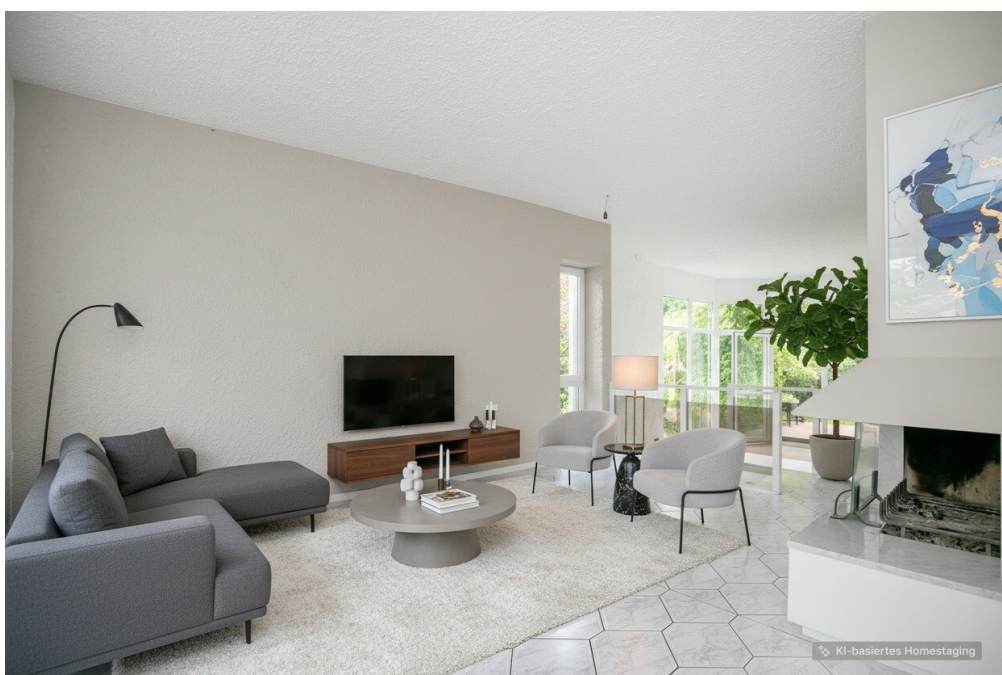
Energiatanúsítvány A rendelkezések szerint nem kötelező

Energiaforrás

Gáz

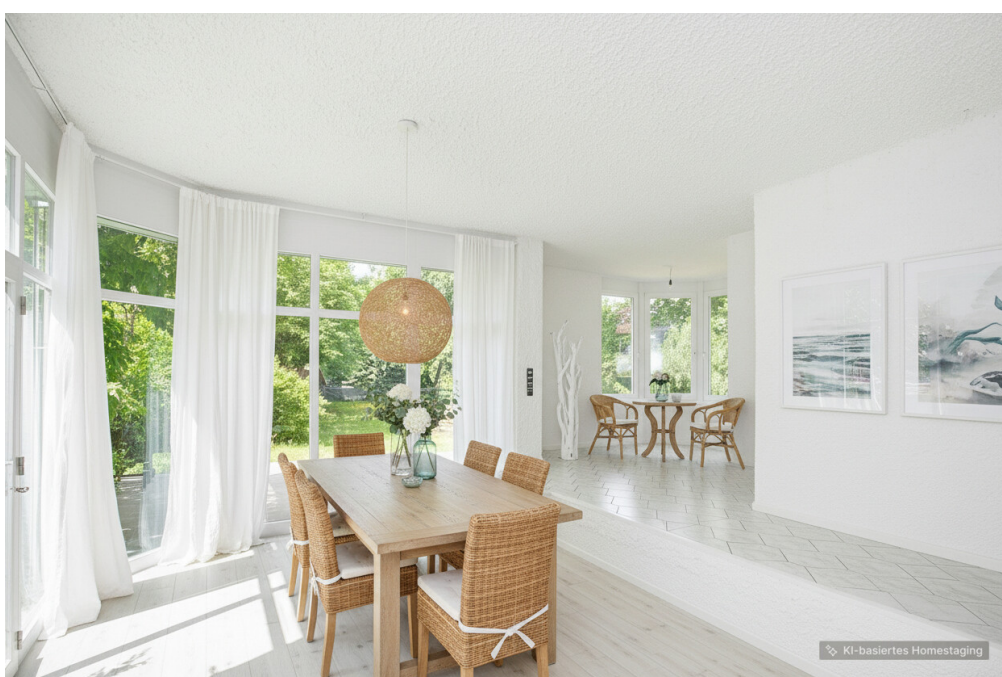
VP azonosító: 25004031 - 63303 Dreieich - Buchschlag

Az ingatlan



VP azonosító: 25004031 - 63303 Dreieich - Buchschlag

Az ingatlan



VP azonosító: 25004031 - 63303 Dreieich - Buchschlag

Az ingatlan



VP azonosító: 25004031 - 63303 Dreieich - Buchschlag

Az ingatlan



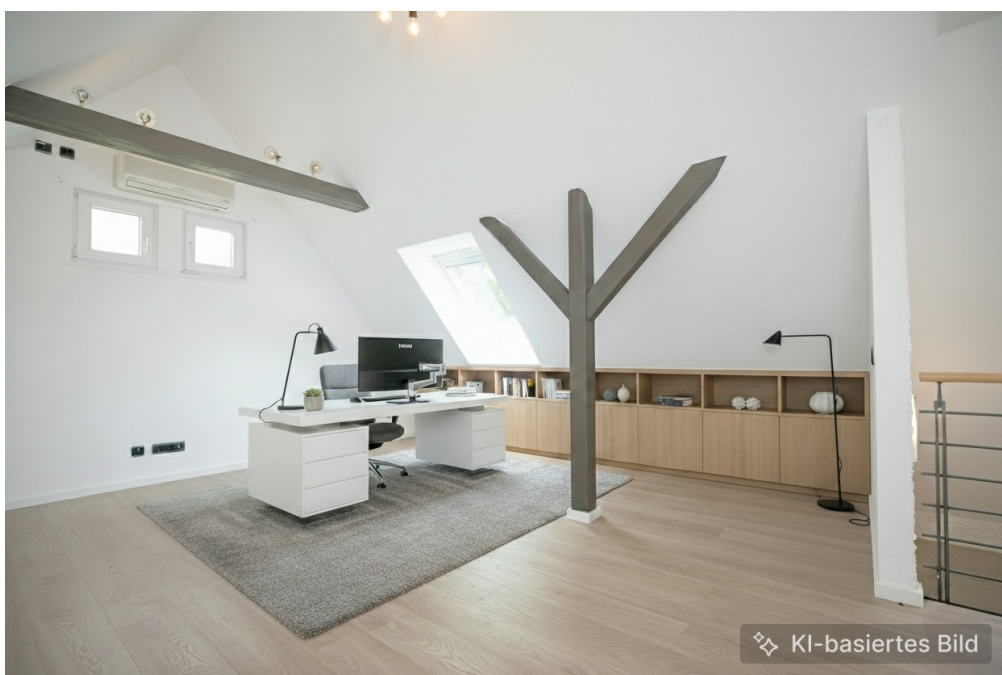
VP azonosító: 25004031 - 63303 Dreieich - Buchschlag

Az ingatlan



VP azonosító: 25004031 - 63303 Dreieich - Buchschlag

Az ingatlan



VP azonosító: 25004031 - 63303 Dreieich - Buchschlag

Az ingatlan



KI-basírtes Homestaging

VP azonosító: 25004031 - 63303 Dreieich - Buchschlag

Az ingatlan



VP azonosító: 25004031 - 63303 Dreieich - Buchschlag

Az ingatlan



VP azonosító: 25004031 - 63303 Dreieich - Buchschlag

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

VP azonosító: 25004031 - 63303 Dreieich - Buchschlag

Az első benyomás

Dreieich-Buchschlag idilli és családbarát környezetében fekszik ez az egyedülálló, műemlékvédelem alatt álló (külső) családi ház, amely 1912-ből származik. Egy lenyűgöző, körülbelül 1317 négyzetméteres telken fekvő ház a történelmi bájot ötvözi az egyedi tervezés lehetőségével. Körülbelül 209 négyzetméteres lakóterületével és további 136 négyzetméter hasznos alapterületével tágas teret kínál a családi élethez. Az 1970-es évek végén a ház részleges felújításon, bővítésen és felújításon esett át. 2000-ben további felújításokra került sor, beleértve a tetőtér átalakítását, az ablakok cseréjét és az elektromos rendszer korszerűsítését. Azóta gondosan karbantartották, nagyobb korszerűsítések nélkül. A ház eredeti jellegét számos helyen megőrizték, ami hozzájárul az ingatlan különleges vonzerejéhez. A földszinten egy hívogató elosztó fogadja a lakókat és a vendégeket. A vendég-WC kényelmesen elérhető a bejáratnál. A tágas, kandallóval ellátott nappali hangulatos légkört teremt, amelyet vizuálisan és térben is fokoz az enyhén eltolt, süllyesztett étkező – egyfajta szinteltolós kialakítás, amely különleges hangulatot kölcsönöz az alaprajznak. A mellette lévő konyha funkcionálisan kialakított és közvetlenül kapcsolódik. A földszinten minden szoba járólappal és kényelmes padlófűtéssel rendelkezik. A körülbelül három méteres belmagasság szintén hozzájárul a tágas és légies hangulathoz. Az első emeleten parkettás padló található, és három arányos szobát kínál. Ezek közül kettőhöz erkély is tartozik, ahonnan kilátás nyílik a hatalmas kertre. Az egyik szobában zuhanyzó is található – ez praktikus kiegészítője az ugyanazon az emeleten található kádás fürdőszobának. Egy beépített mosókonyha megkönnyíti a mindennapokat. A 2000-ben átalakított padlástérben egy tágas, laminált padlóval ellátott szoba, gardrób, légkondicionáló és külön zuhanyzó található. Ez a terület ideális hálószobának, dolgozószobának vagy vendégszobának. A házban teljes pince található, amely bőséges tárolóhelyet, valamint egy hobbiszobaként vagy műhelyként is használható helyiséget kínál. A kert, érett fáival, idilli menedéket nyújt – tökéletes gyermekes családok, kertészkedés szerelmeseinek vagy bárki számára, aki értékeli a természet közelségét. A kertben található meglévő ciszterna lehetővé teszi a terület fenntartható öntözését. A telken található garázs további kényelmet biztosít, fedett parkolást kínálva a jármű számára, és további tárolóhelyet. A modern redonyok és az eredeti, megőrzött zsalugáterek kombinációja különösen bájos, nemcsak vizuális látványosságot teremt, hanem praktikus napvédelmet és magánélet védelmét is biztosítja. Ez a ház ritka lehetőséget kínál egy bájos otthon megszerzésére egy keresett helyen. Ideális a klasszikus építészet szerelmeseinek, akik szeretnék helyreállítani egy történelmi ház jellegét.

VP azonosító: 25004031 - 63303 Dreieich - Buchschlag

Részletes felszereltség

- Fassade & Wände aus Kieselwurf
- Split Level im Wohn-/Essbereich
- Hohe Decken
- Klappläden
- Parkettboden
- Laminatboden
- Fliesenboden
- Klimaanlage im Dachgeschoss

VP azonosító: 25004031 - 63303 Dreieich - Buchschlag

Minden a helyszínról

Buchschlag, ein Stadtteil von Dreieich, ist zweifellos ein beeindruckendes Beispiel für die Gartenstadtbewegung und bietet eine außergewöhnliche Lebensqualität. Die historische Villenkolonie, die mehr als 100 Jahre alt ist, verbindet eine malerische Umgebung mit moderner Anbindung an das urbane Leben.

Hervorragende Lage und Erreichbarkeit:

- **Frankfurt:** Die Innenstadt ist in nur 15 Minuten mit dem Auto erreichbar, alternativ führt die S-Bahn S6 in nur 8 Stationen (20Min.) direkt ins Herz der Stadt.
- **Flughafen:** Eine schnelle Verbindung von etwa 10 Minuten per Auto oder ein regelmäßiger Busservice OF-64 etwa 25 Minuten zum Terminal 1 machen den internationalen Flughafen Frankfurt mühelos zugänglich.
- **Autobahnanbindung:** Die Nähe zur A661 und A5 garantiert eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung.

Grüne Umgebung und Freizeitmöglichkeiten:

Buchschlag punktet mit seiner Lage inmitten von Natur. Der angrenzende Wald lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden und Radtouren ein. Dazu kommt ein reichhaltiges Angebot an Freizeit-, Sport- und Kulturaktivitäten, die sowohl Naturfreunde als auch urbane Entdecker ansprechen.

Infrastruktur und Nahversorgung:

Eine Auswahl an guten Schulen, umfassende Einkaufsmöglichkeiten in Dreieich und Frankfurt sowie eine solide Nahversorgung sorgen für hohen Wohnkomfort. Gleichzeitig bleibt die dörfliche Privatsphäre erhalten, die Familien besonders schätzen.

Fazit:

Buchschlag bietet ein harmonisches Zusammenspiel aus Ruhe, Natur und städtischer Anbindung. Es ist ein idealer Wohnort für Menschen, die eine exklusive Lebensqualität suchen und dennoch von einer hervorragenden Infrastruktur profitieren möchten – perfekt für Familien, die Privatsphäre und Komfort gleichermaßen schätzen.

VP azonosító: 25004031 - 63303 Dreieich - Buchschlag

További információ / adatok

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 Handelsregistersauszugs, 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: 25004031 - 63303 Dreieich - Buchschlag

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