

Dreieich – Sprendlingen

Bájos ikerház - Ideális pároknak

VP azonosító: 25004061



VÉTELÁR: 439.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 101,32 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 207 m²

VP azonosító: 25004061 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25004061 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Áttekintés

VP azonosító	25004061	Vételár	439.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 101,32 m ²	Ház	Ikerház fele
Szobák	5	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálószobák	4	Modernizálás / felújítás	2024
Fürdoszobák	1	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Építés éve	1937	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs		

VP azonosító: 25004061 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	146.90 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratra	16.05.2027	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1937

VP azonosító: 25004061 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Az ingatlan



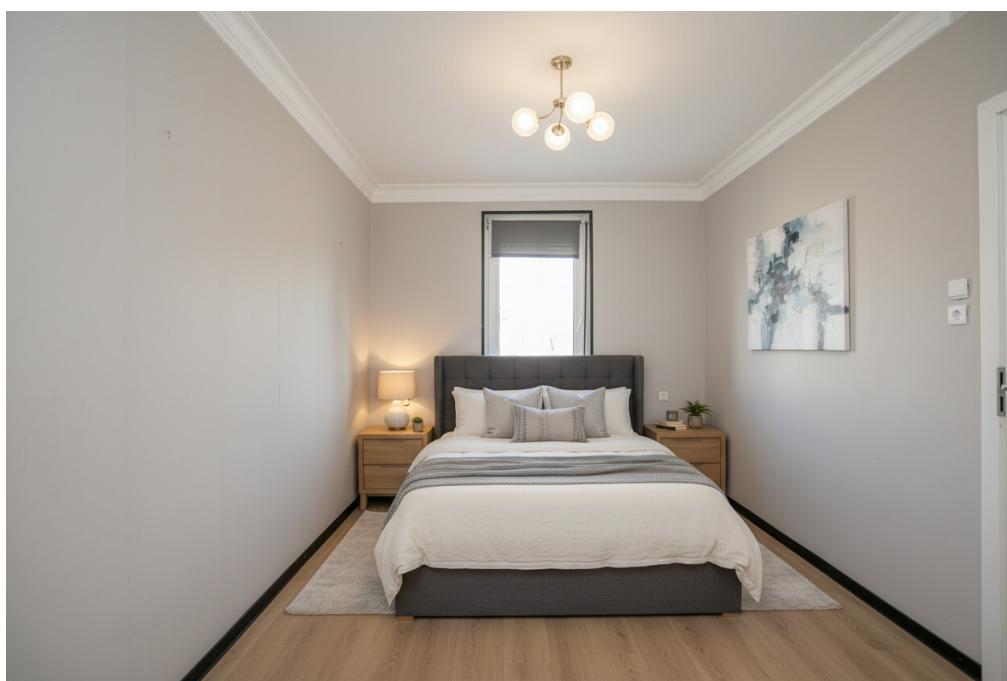
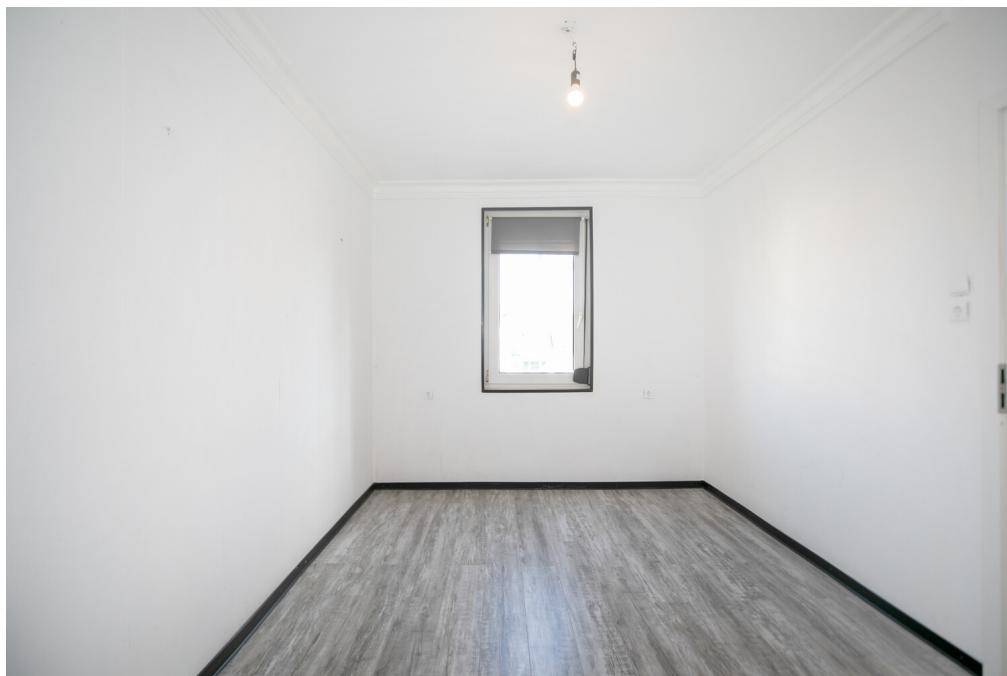
VP azonosító: 25004061 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25004061 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25004061 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25004061 - 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: 25004061 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Az elso benyomás

Ez a modernizált ikerház lenyugöző bájos jellegével és a Sprendlingen vasútállomással közvetlenül szemben található elhelyezkedésével. A ház ötvözi a saját otthon vonzerejét a központi elhelyezkedés kényelmével – ideális azok számára, akik a város közelében szeretnének élni, mégis élvezni szeretnék saját privát menedéküket. A konyha és a nappali alkotja a ház szívét a földszinten. Itt zajlik a minden nap élet – nyitott és hívogató. Jellemző erre az építési időszakra a 2,85 méteres belmagasság, amely rendkívül szellos érzetet kelt. A terasz felett fixen beépített pergola védett kültéri teret biztosít. Az emeleten található a hálószoba praktikus gardróbbal és világos zuhanyzóval. A tetötér további teret kínál a kreatív ötletekhez – stúdióként, dolgozószobaként vagy további, egyedileg kialakítható lakótérként. Egy tetötéri ablak további praktikus életteret teremthet. A ház felújított, és jól karbantartott, kényelmes állapotban van. A berendezés funkcionális és masszív, túlzott luxus nélkül – tökéletes azok számára, akik értékelik a hangulatot és az autentikusságot. A meglévo garázs mellett a tágas kocsifelhajtó kényelmes parkolást kínál, így további parkolóhelyek nélkül is elegendő helyet biztosít a jármuveknek. A ház teljes pincével rendelkezik, ami további helyet biztosít a különféle felhasználási módoknak. A nagy hobbiszoba/tároló mellett egy mosókonyha is található új gázfutéssel. Bájos megjelenésével, a tetötér lakótérré alakításának lehetőségével és szilárd elhelyezkedésével ez a ház ritka lehetőség mindenki számára, akik karakteres otthon keresnek Sprendlingenben.

VP azonosító: 25004061 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Minden a helyszínrol

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 Strohoff 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 Philippseich, 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.

VP azonosító: 25004061 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.5.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 146.90 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25004061 - 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 felelősségtartásához

www.von-poll.com