

## Egelsbach

Vivere in modo esclusivo a Egelsbach: design, qualità e posizione privilegiata si fondono

*Codice oggetto: 24004050*



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.099.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 216,07 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 468 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 24004050 - 63329 Egelsbach**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 24004050 - 63329 Egelsbach**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24004050	Prezzo d'acquisto	1.099.000 EUR
Superficie netta	ca. 216,07 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Vani	6	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Come nuovo
Bagni	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2011	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	2 x superficie libera		

**Codice oggetto: 24004050 - 63329 Egelsbach**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Elettricità
Certificazione energetica valido fino a	17.03.2035
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	66.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2011

Codice oggetto: 24004050 - 63329 Egelsbach

## La proprietà



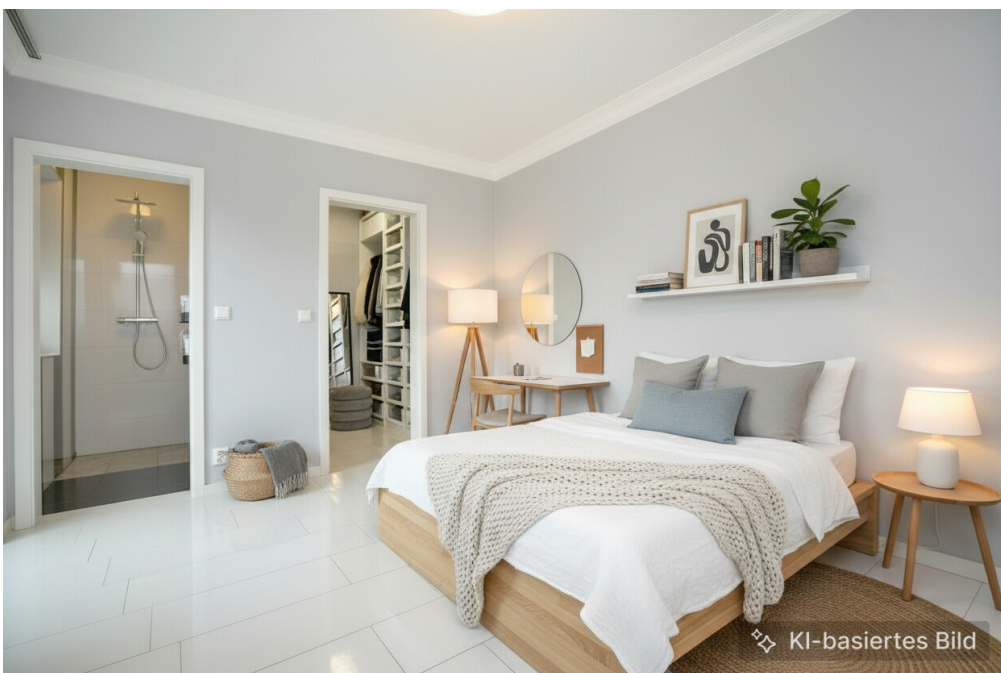
Codice oggetto: 24004050 - 63329 Egelsbach

## La proprietà



Codice oggetto: 24004050 - 63329 Egelsbach

## La proprietà



Codice oggetto: 24004050 - 63329 Egelsbach

## La proprietà



Codice oggetto: 24004050 - 63329 Egelsbach

## La proprietà



Codice oggetto: 24004050 - 63329 Egelsbach

## La proprietà



Codice oggetto: 24004050 - 63329 Egelsbach

## La proprietà



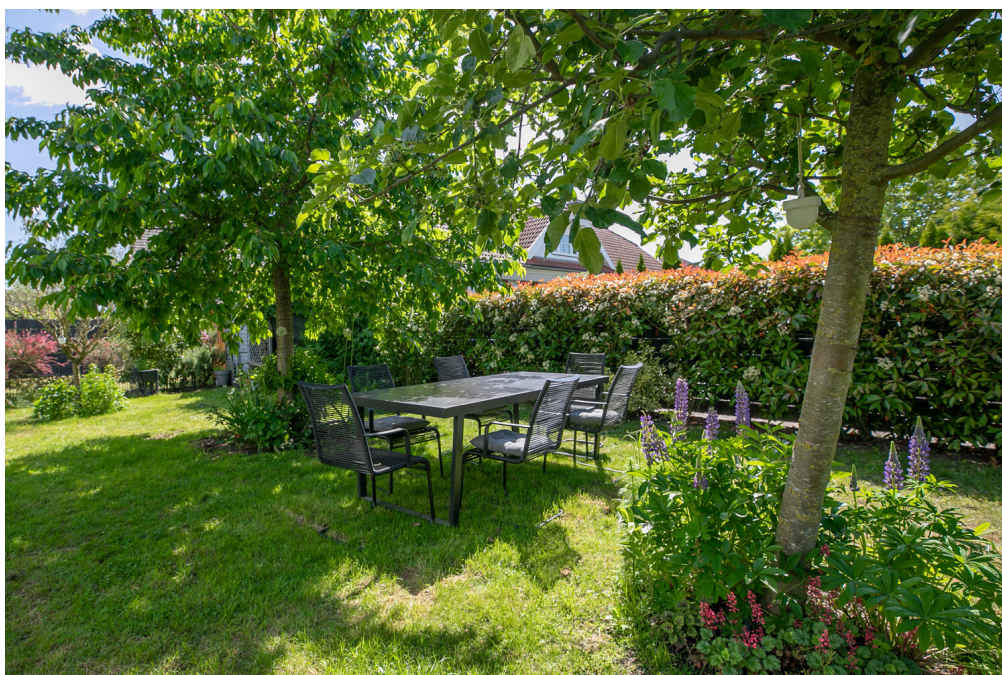
Codice oggetto: 24004050 - 63329 Egelsbach

## La proprietà



Codice oggetto: 24004050 - 63329 Egelsbach

## La proprietà



Codice oggetto: 24004050 - 63329 Egelsbach

## La proprietà

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)

**Codice oggetto: 24004050 - 63329 Egelsbach**

## Una prima impressione

Costruita nel 2011, questa casa indipendente colpisce per le sue finiture di alta qualità e gli ampi spazi abitativi, ideali per famiglie che apprezzano stile e comfort. L'ingresso vi accoglie in un'atmosfera armoniosa e offre un primo assaggio dell'ampia disposizione della casa, che si estende fino al giardino. L'ampia cucina abitabile è perfetta per la vita familiare e offre ampio spazio per colazioni tranquille o per cucinare insieme la sera. La zona pranzo invita a trascorrere piacevoli momenti conviviali e cene eleganti, poiché può ospitare anche grandi tavoli da pranzo. Un vero punto forte è l'imponente zona giorno: con il suo soffitto aperto, trasmette una sensazione di spaziosità e libertà, creando un'atmosfera unica. L'apertura e il fascino particolare di questa stanza la rendono il cuore della casa. Sempre al piano terra si trova una camera per gli ospiti separata con bagno privato, ideale per gli ospiti o come rifugio per i membri della famiglia. Al piano superiore si trovano tre camere da letto, di cui una padronale con bagno privato e cabina armadio adiacente. Un altro ampio bagno offre comfort e servizi di lusso. La mansarda è stata ristrutturata in seguito e, grazie al suo design open space, è particolarmente versatile: che si tratti di camera da letto padronale, ufficio o zona ospiti, le possibilità sono infinite. Un ambiente ben rifinito nel seminterrato, di circa 40 m<sup>2</sup>, offre molteplici possibilità di utilizzo. È perfetto per lavorare indisturbati o come area giochi per i bambini, dove il loro castello Lego può rimanere al sicuro per un po'. La tecnologia moderna completa il pacchetto: un'efficiente pompa di calore ad aria garantisce un bilancio energetico al passo con i tempi e una tecnologia di riscaldamento a prova di futuro. Una casa che non lascia nulla a desiderare e dove tutta la famiglia può prosperare – in una delle zone residenziali più ambite di Egelsbach!

**Codice oggetto: 24004050 - 63329 Egelsbach**

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 24004050 - 63329 Egelsbach**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 24004050 - 63329 Egelsbach**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 24004050 - 63329 Egelsbach**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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