

Dreieich – Sprendlingen

Casa bifamiliare con piscina - Casa esclusiva per la famiglia

Codice oggetto: 25004049



PREZZO D'ACQUISTO: 1.495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 234,73 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 471 m²

Codice oggetto: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

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

Codice oggetto: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25004049	Prezzo d'acquisto	1.495.000 EUR
Superficie netta	ca. 234,73 m ²	Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia tetto	a una sola falda	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7	Superficie linda	ca. 57 m ²
Camere da letto	4	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Cucina componibile
Bagni	2		
Anno di costruzione	2017		
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x superficie libera		

Codice oggetto: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo energetico	19.00 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	10.06.2028	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2017

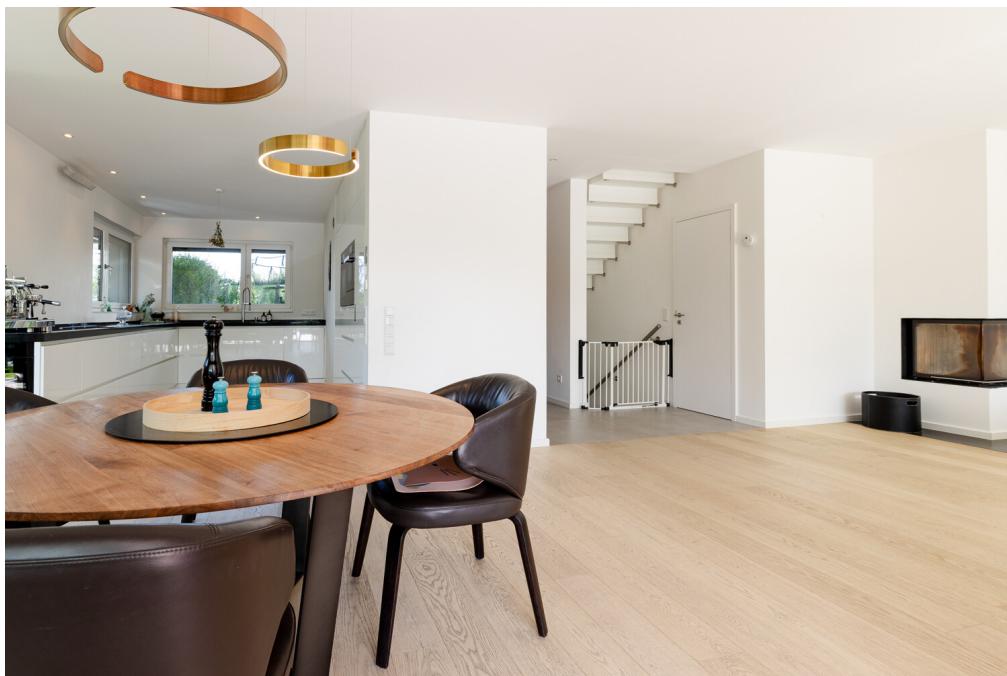
Codice oggetto: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

La proprietà



Codice oggetto: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

La proprietà



Codice oggetto: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

La proprietà



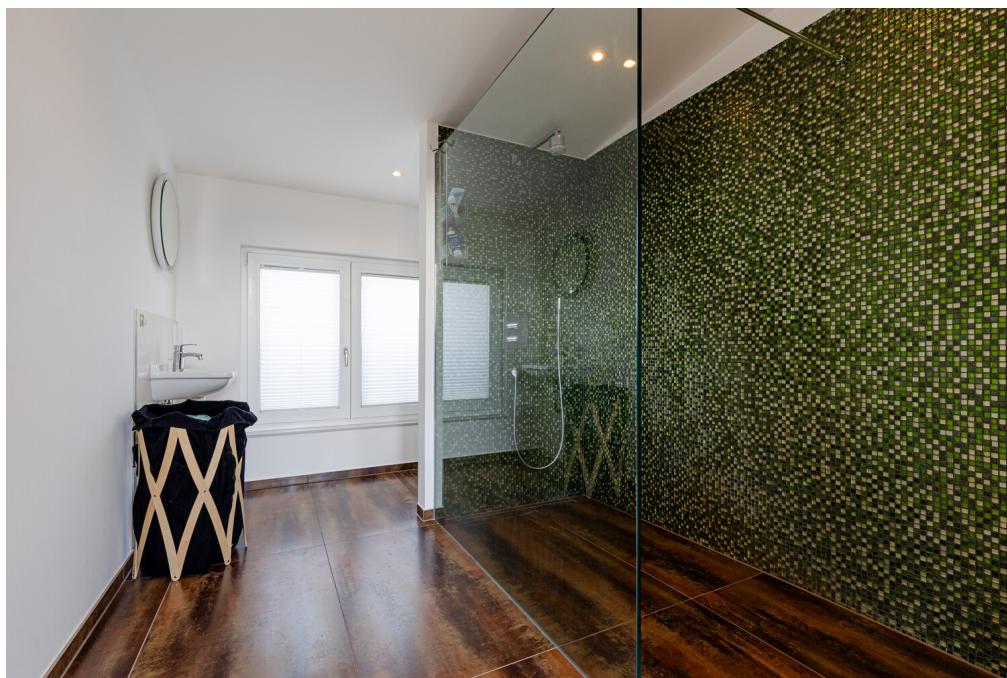
Codice oggetto: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

La proprietà



Codice oggetto: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

La proprietà



Codice oggetto: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

La proprietà



Codice oggetto: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

La proprietà



Codice oggetto: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

La proprietà



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

Codice oggetto: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Una prima impressione

Questa moderna casa bifamiliare, costruita nel 2017, sorge su un terreno di circa 471 m² e offre circa 240 m² di superficie abitabile. È ideale per famiglie che apprezzano stile, comfort e una disposizione ben progettata. La zona giorno e pranzo open space costituisce il cuore della casa. Ampie finestre inondano l'ambiente di luce naturale e offrono una vista diretta sul giardino con piscina riscaldata, doccia esterna e impianto per nuoto controcorrente. La terrazza coperta con un moderno pergolato estende lo spazio abitativo all'aperto e invita a rilassarsi con la famiglia e gli amici. Pavimenti in parquet di alta qualità, aria condizionata e l'esclusiva cucina con ripiani in granito ed elettrodomestici Miele creano un ambiente abitativo elegante. Illuminazione, tapparelle e altre funzioni possono essere comodamente controllate centralmente tramite il sistema di domotica integrato. Il piano terra ospita anche una pratica lavanderia, perfettamente integrata e funzionale, con pavimenti in piastrelle resistenti. Ciò consente di organizzare comodamente la vita quotidiana senza invadere lo spazio abitativo al piano superiore. Al piano superiore troverete tre camere da letto flessibili e bagni moderni, ideali per famiglie con diverse esigenze di spazio. Un punto forte vi attende all'ultimo piano: una zona sauna privata con doccia e terrazza privata, il luogo perfetto per rilassanti momenti di benessere. In alternativa, questa zona può anche essere trasformata in una spaziosa suite padronale con ampia privacy. Anche l'area esterna versatile è altrettanto impressionante: il giardino riparato dietro la casa, completo di piscina riscaldata, offre un'oasi verde perfetta per il relax e il tempo libero. Il giardino anteriore è ideale come area giochi per bambini: sicuro, facile da sorvegliare e con ampio spazio per giocattoli o cavalcabili. Questo garantisce che ogni membro della famiglia abbia il suo spazio personale. La proprietà è ulteriormente valorizzata da tecnologie edilizie sostenibili, tra cui una pompa di calore aria-acqua, pannelli solari e un addolcitore d'acqua. Tre posti auto direttamente presso la casa offrono ulteriore comfort.

Codice oggetto: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Tutto sulla posizione

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 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.

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.

Codice oggetto: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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.

Codice oggetto: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com