

Dreieich – Sprendlingen

Graziosa casa bifamiliare - Ideale per coppie

Codice oggetto: 25004061



PREZZO D'ACQUISTO: 439.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 101,32 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 207 m²

Codice oggetto: 25004061 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

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

Codice oggetto: 25004061 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25004061
Superficie netta	ca. 101,32 m ²
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1937
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	439.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 25004061 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	146.90 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	16.05.2027	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1937

Codice oggetto: 25004061 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

La proprietà



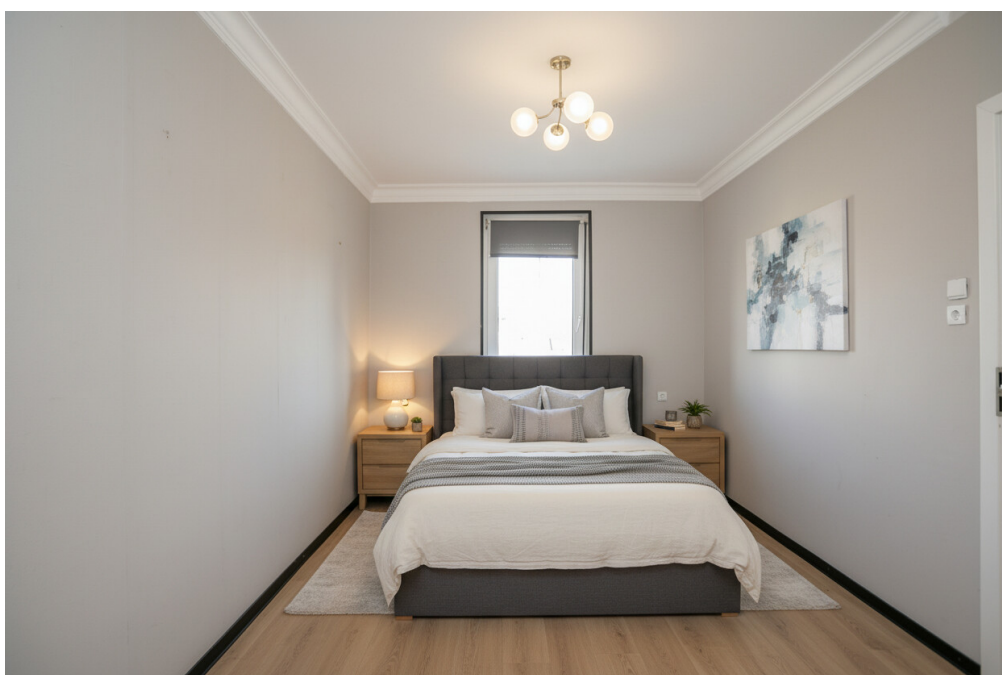
Codice oggetto: 25004061 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

La proprietà



Codice oggetto: 25004061 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

La proprietà



Codice oggetto: 25004061 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

La proprietà



Codice oggetto: 25004061 - 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: 25004061 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Una prima impressione

Questa casa bifamiliare modernizzata colpisce per il suo carattere affascinante e la sua posizione proprio di fronte alla stazione ferroviaria di Sprendlingen. La casa unisce il fascino di una casa di proprietà alla comodità di una posizione centrale, ideale per chi desidera vivere vicino alla città ma allo stesso tempo godersi un rifugio privato. La cucina e la zona giorno costituiscono il cuore della casa al piano terra. È qui che si svolge la vita quotidiana: aperta e invitante. Tipica per questo periodo di costruzione è l'altezza del soffitto di 2,85 m, che crea una sensazione di notevole ariosità. Un pergolato installato permanentemente sopra la terrazza offre uno spazio esterno riparato. Al piano superiore si trovano la camera da letto con una pratica cabina armadio e un luminoso bagno con doccia. La mansarda offre ulteriore spazio per idee creative: come studio, ufficio o ulteriore spazio abitativo personalizzabile. Un abbaino potrebbe creare ulteriore spazio abitabile. La casa è stata ristrutturata e si presenta in condizioni ben tenute e confortevoli. Gli arredi sono funzionali e solidi, senza eccessi di lusso: perfetti per chi apprezza l'atmosfera e l'autenticità. Oltre al garage esistente, l'ampio vialetto d'accesso offre un comodo parcheggio, garantendo ampio spazio per i veicoli anche senza ulteriori posti auto. La casa dispone di un seminterrato completo, che offre ulteriore spazio per diversi usi. Oltre a un'ampia sala hobby/ripostiglio, c'è una lavanderia con un nuovo impianto di riscaldamento a gas. Con il suo aspetto affascinante, la possibilità di convertire la soffitta in spazio abitabile e la sua solida posizione, questa casa è una rara opportunità per chi cerca una casa di carattere a Sprendlingen.

Codice oggetto: 25004061 - 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 Philippsseich, Gut Neuhoof, der Golfclub Neuhoof 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.

Codice oggetto: 25004061 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Ulteriori informazioni

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 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.

Codice oggetto: 25004061 - 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