

Dreieich – Dreieichenhain

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Aufzug in Dreieichenhain

Codice oggetto: 26004006



PREZZO D'ACQUISTO: **220.000 EUR** • SUPERFICIE NETTA: **ca. 64,15 m²** • VANI: **2**

Codice oggetto: 26004006 - 63303 Dreieich – Dreieichenhain

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

Codice oggetto: 26004006 - 63303 Dreieich – Dreieichenhain

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26004006
Superficie netta	ca. 64,15 m ²
Piano	4
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1973
Garage/Posto auto	1 x Garage, 20000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	220.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2015
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26004006 - 63303 Dreieich – Dreieichenhain

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	112.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	26.05.2027	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1973

Codice oggetto: 26004006 - 63303 Dreieich – Dreieichenhain

La proprietà



Codice oggetto: 26004006 - 63303 Dreieich – Dreieichenhain

La proprietà



Codice oggetto: 26004006 - 63303 Dreieich – Dreieichenhain

La proprietà



Codice oggetto: 26004006 - 63303 Dreieich – Dreieichenhain

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: 26004006 - 63303 Dreieich – Dreieichenhain

Una prima impressione

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und eine barrierearme Erreichbarkeit. Sie befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit Aufzug und bietet einen stufenlosen Zugang sowohl zum Gebäude als auch zur Wohnung.

Der Eingangsbereich verfügt über eine praktische Abstellkammer im Flur, die zusätzlichen Stauraum schafft. Das Badezimmer ist mit einer Dusche sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Die separate Küche verfügt über eine moderne Einbauküche und bietet zudem Platz für eine gemütliche Frühstücksmöglichkeit.

Das Schlafzimmer bietet direkten Zugang zum Balkon, der mit einer Markise ausgestattet ist und zum Verweilen einlädt. Auch das helle Wohn- und Esszimmer verfügt über einen eigenen Balkonzugang, wodurch die Wohnung insgesamt sehr offen und lichtdurchflutet wirkt. Rollläden an allen Fenstern sorgen für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre.

Im Jahr 2015 wurde die Wohnung umfassend modernisiert. In diesem Zuge wurde ein hochwertiges Vinylparkett verlegt, die Küche mit einem neuen Fliesenspiegel ausgestattet und eine hochwertige Einbauküche eingebaut.

Zur Wohnung gehören ein eigenes Kellerabteil sowie die Nutzung einer gemeinschaftlichen Waschküche mit Münzwaschmaschine und Trockner. Zusätzlich steht ein Fahrradabstellraum im Keller zur Verfügung. Eine Garage kann optional für 20.000 € erworben werden.

Die Wohnung ist aktuell vermietet und wird seit 2021 zuverlässig genutzt, wodurch sie sich sowohl für Kapitalanleger als auch perspektivisch für Eigennutzer eignet.

Codice oggetto: 26004006 - 63303 Dreieich – Dreieichenhain

Dettagli dei servizi

- Aufzug
- Garage zum optionalen Kauf
- Fahrradkeller
- Kellerabteil

Codice oggetto: 26004006 - 63303 Dreieich – Dreieichenhain

Tutto sulla posizione

Dreieichenhain ist nicht umsonst eine der allerersten Adressen im gesamten Rhein-Main-Gebiet. Der hohe Wohnwert bietet Ihnen alle Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen und Kindergärten in großer Auswahl. Das Kultur- und Freizeitprogramm ist sehr umfangreich und lässt keine Wünsche offen. Ob Sie im Sommer die Burgfestspiele besuchen möchten, die Haaner Kerb mit jährlich über 100.000 Besuchern eines der größten Kirchweihfeste in Südhessen, die vielfältigen Feste in der Burgruine oder im Winter den über Dreieich hinaus bekannten Weihnachtsmarkt.

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. Dreieichenhain 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: 26004006 - 63303 Dreieich – Dreieichenhain

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.5.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 112.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 26004006 - 63303 Dreieich – Dreieichenhain

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