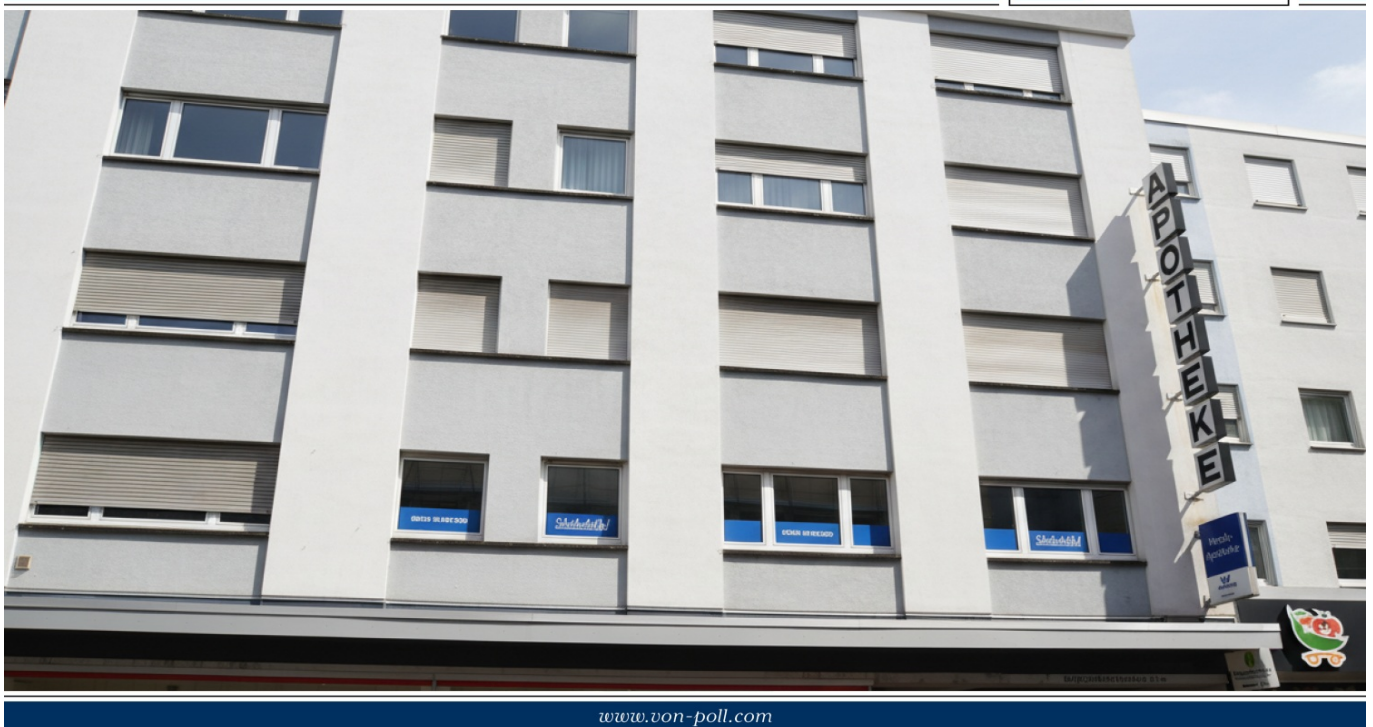


Dreieich - Sprendlingen

# Moderne Praxisräume mit optimaler Infrastruktur und Aufzug

*Codice oggetto: 26004008*



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

**PREZZO D'AFFITTO: 1.540 EUR • VANI: 6**

**Codice oggetto: 26004008 - 63303 Dreieich - Sprendlingen**

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

**Codice oggetto: 26004008 - 63303 Dreieich - Sprendlingen**

## A colpo d'occhio

<b>Codice oggetto</b>	<b>26004008</b>	<b>Prezzo d'affitto</b>	<b>1.540 EUR</b>
<b>Piano</b>	<b>3</b>	<b>Costi aggiuntivi</b>	<b>380 EUR</b>
<b>Vani</b>	<b>6</b>	<b>Modernizzazione / Riqualificazione</b>	<b>2025</b>
<b>Anno di costruzione</b>	<b>1965</b>	<b>Superficie affittabile</b>	<b>ca. 140 m<sup>2</sup></b>
<b>Garage/Posto auto</b>	<b>1 x superficie libera, 50 EUR (Affitto)</b>	<b>Spazio per uffici</b>	<b>ca. 140 m<sup>2</sup></b>

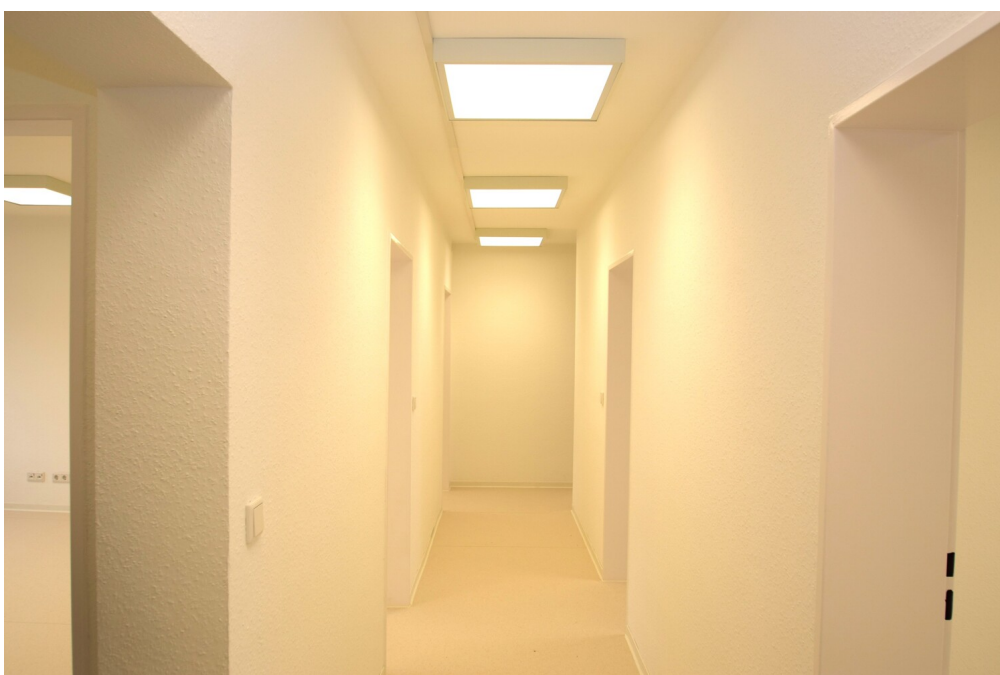
Codice oggetto: 26004008 - 63303 Dreieich - Sprendlingen

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Gas naturale leggero</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>28.12.2027</b>	Consumo finale di energia	<b>159.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
		Classe di efficienza energetica	<b>E</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1965</b>

Codice oggetto: 26004008 - 63303 Dreieich - Sprendlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26004008 - 63303 Dreieich - Sprendlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26004008 - 63303 Dreieich - Sprendlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26004008 - 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](http://www.von-poll.com)

**Codice oggetto: 26004008 - 63303 Dreieich - Sprendlingen**

## **Una prima impressione**

Die zur Vermietung stehende Praxis befindet sich in einem gepflegten Bürogebäude mit etablierter medizinischer und gemischter Nutzung. Die Praxis wurde kürzlich umfassend saniert und präsentiert sich in einem modernen, funktionalen Zustand. Im Zuge der Sanierung wurden neue Türen und Zargen eingebaut, ein strapazierfähiger, für Praxen geeigneter Boden verlegt und das gesamte Stromnetz erneuert.

Die 140m<sup>2</sup> große Praxis verfügt über zwei separate Eingänge, sechs Räume, zwei Toiletten sowie eine Küche und bietet damit ideale Voraussetzungen für eine gemeinschaftliche Nutzung durch beispielsweise zwei Ärzte oder medizinische Dienstleister. Die Raumaufteilung ermöglicht flexible Nutzungskonzepte und eine klare Trennung der Arbeitsbereiche.

Das Objekt ist ab sofort bezugsfrei. Ein Aufzug im Gebäude sorgt für einen barrierearmen Zugang. Zusätzlich gehört ein separater Kellerraum zur Praxis, der praktische Abstell- oder Archivfläche bietet. Ein professioneller Hausmeisterservice sorgt für die laufende Betreuung und den ordnungsgemäßen Zustand der Immobilie.

Im Haus selbst befinden sich bereits eine Apotheke, eine Hausarztpraxis, eine Lernhilfe und Wohnungen. In dem angrenzenden Nebengebäude sind eine Physiotherapiepraxis und ein Urologe ansässig. Der zukünftige Mieter sollte keine unmittelbare Konkurrenz zu den bereits vorhandenen Mietern darstellen.

Für Patienten und Besucher stehen im Innenhof insgesamt elf Besucherparkplätze zur Verfügung. Optional kann ein fest zugewiesener und beschilderter Stellplatz für 50 € pro Monat angemietet werden.

Insgesamt bietet diese Praxis eine attraktive, moderne und gut eingebundene Lage mit bestehendem medizinischem Umfeld und hervorragenden Voraussetzungen für eine langfristige Nutzung.

**Codice oggetto: 26004008 - 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 Philippsch, 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.

**Codice oggetto: 26004008 - 63303 Dreieich - Sprendlingen**

## **Ulteriori informazioni**

**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: 26004008 - 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](http://www.von-poll.com)**