

Dreieich - Sprendlingen

# Doppelhaushälfte mit großem Grundstück und Entwicklungspotenzial in Bestlage

*Número da propriedade: 26004024*



**PREÇO DE COMPRA: 880.000 EUR • ÁREA: ca. 150,4 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 719 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26004024 - 63303 Dreieich - Sprendlingen**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26004024 - 63303 Dreieich - Sprendlingen

## Numa vista geral

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| Número da propriedade  | 26004024                 |
| Área                   | ca. 150,4 m <sup>2</sup> |
| Quartos                | 6                        |
| Quartos                | 3                        |
| Casas de banho         | 2                        |
| Ano de construção      | 1969                     |
| Tipo de estacionamento | 2 x Garagem              |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 880.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Casa geminada                                                             |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Varanda                                          |

Número da propriedade: 26004024 - 63303 Dreieich - Sprendlingen

## Dados energéticos

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central |
| Fonte de Energia                  | Óleo                |
| Certificado Energético válido até | 14.04.2036          |
| Aquecimento                       | Petróleo            |

|                                                          |                          |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Procura final de energia                                 | 476.60 kWh/m²a           |
| Classificação energética                                 | H                        |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1969                     |

Número da propriedade: 26004024 - 63303 Dreieich - Sprendlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 26004024 - 63303 Dreieich - Sprendlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 26004024 - 63303 Dreieich - Sprendlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 26004024 - 63303 Dreieich - Sprendlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 26004024 - 63303 Dreieich - Sprendlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 26004024 - 63303 Dreieich - Sprendlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 26004024 - 63303 Dreieich - Sprendlingen

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

**Número da propriedade: 26004024 - 63303 Dreieich - Sprendlingen**

## Uma primeira impressão

In einer der gefragtesten Wohnlagen von Dreieich-Sprendlingen präsentiert sich diese Doppelhaushälfte auf einem außergewöhnlich großzügigen Grundstück von circa 719 m<sup>2</sup> – mit direkter Lage an den Bayerhansenviesen. Eine seltene Kombination aus gewachsener Umgebung, Privatsphäre und unmittelbarer Naturanbindung.

Das Haus aus dem Baujahr 1969 bietet aktuell rund 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche und überzeugt vor allem durch seine klare Struktur sowie sein erhebliches Entwicklungspotenzial. Die Immobilie wird derzeit als Zweifamilienhaus geführt, entfaltet jedoch als großzügiges Einfamilienhaus ihre volle Stärke – insbesondere für Familien, die Raum, Lage und Gestaltungsmöglichkeiten schätzen.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein klassisches Entrée, von dem aus sich der Wohn- und Essbereich öffnet. Große Fensterflächen schaffen eine angenehme Lichtstimmung und ermöglichen den direkten Zugang in den weitläufigen Garten – ein echtes Highlight dieser Immobilie. Ergänzt wird das Raumangebot auf dieser Ebene durch eine separate Küche, ein Gästezimmer sowie ein Duschbad.

Im Obergeschoss stehen drei gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ein Tageslichtbad mit Wanne sowie ein separates WC bieten eine solide Grundlage für eine moderne Neugestaltung.

Das Dachgeschoss ist aktuell nicht ausgebaut und eröffnet zusätzliches Potenzial für weitere Wohnfläche – ideal für individuelle Erweiterungskonzepte.

Das Grundstück selbst ist eine Rarität: uneinsehbar, mit altem Baumbestand und einer gewachsenen Gartenstruktur, die heute kaum noch zu finden ist. Hier entsteht ein Rückzugsort mit hoher Lebensqualität – ruhig, grün und dennoch hervorragend angebunden.

Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet damit die ideale Basis für Käufer, die ihre eigenen Vorstellungen von modernem Wohnen realisieren möchten. Beheizt wird das Haus derzeit über eine Ölheizung.

**Número da propriedade: 26004024 - 63303 Dreieich - Sprendlingen**

## Tudo sobre a localização

Dreieich, eingebettet in die dynamische Metropolregion Frankfurt Rhein-Main, zählt zu den gefragtesten Wohnstandorten im südlichen Umland Frankfurts. Die Stadt überzeugt durch ihre ideale Verbindung aus urbaner Infrastruktur, naturnahem Wohnen und einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Gerade Familien und Berufspendler schätzen die hohe Lebensqualität, die ruhige Wohnatmosphäre sowie die unmittelbare Nähe zur Frankfurter Innenstadt (ca. 20–25 Minuten Fahrzeit) und zum internationalen Flughafen Frankfurt am Main (ca. 15 Minuten Fahrzeit).

Der Stadtteil Sprendlingen präsentiert sich als besonders familienfreundliches und gewachsenes Wohnumfeld mit einer harmonischen Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, charmante Cafés, Restaurants, Wochenmarkt, Sport- und Freizeitangebote sowie eine hervorragende medizinische Versorgung befinden sich in komfortabler Nähe. Die geplante Entwicklung der „Neuen Mitte Sprendlingen“ unterstreicht zusätzlich die positive Zukunftsperspektive und die nachhaltige Standortqualität dieses beliebten Stadtteils.

Besonders hervorzuheben ist die exzellente Verkehrsanbindung: Mehrere Buslinien verbinden Sprendlingen schnell und unkompliziert mit den umliegenden Städten sowie den wichtigen S-Bahn-Stationen der Region. Der nahegelegene Bahnhof Dreieich-Buchschlag zählt zu den bedeutendsten Mobilitätsknotenpunkten im südlichen Rhein-Main-Gebiet. Von hier bestehen direkte S-Bahn-Verbindungen nach Frankfurt am Main, zum Hauptbahnhof, zur Taunusanlage, nach Offenbach sowie zum Flughafen Frankfurt. Die Frankfurter Innenstadt ist mit der S-Bahn in rund 15 bis 20 Minuten erreichbar.

Auch mit dem Auto überzeugt die Lage durch eine hervorragende Anbindung: Die Autobahnen A3, A5 und A661 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und gewährleisten optimale Verbindungen in alle Richtungen des Rhein-Main-Gebiets. Diese Kombination aus urbaner Nähe und entspanntem Wohnen macht den Standort insbesondere für Berufspendler und international tätige Familien äußerst attraktiv.

Für Familien bietet die Lage hervorragende Voraussetzungen: Schulen und Kindertagesstätten befinden sich ebenso in der Umgebung wie vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Das renommierte Ricarda-Huch-Gymnasium sowie die Erich-Kästner-Schule als integrierte Gesamtschule sind bequem erreichbar und bieten ein vielseitiges Bildungsangebot. Ergänzt wird dies durch die international renommierte Strothoff International School. Der nahegelegene Bürgerpark mit Spiel- und Sportflächen sowie das Hallenbad Sprendlingen schaffen zusätzliche Lebensqualität für Groß und Klein.

**Auch die unmittelbare Mikrolage überzeugt durch ihre hohe Alltagstauglichkeit und Lebensqualität: Das Bürgerhaus Sprendlingen mit seinen regelmäßigen Veranstaltungen, kulturellen Angeboten und Freizeitaktivitäten befindet sich in komfortabler Nähe und prägt das lebendige Umfeld des Stadtteils. Direkt gegenüber lädt zudem das beliebte Restaurant Casa Grande mit mediterraner Küche und angenehmer Atmosphäre zu entspannten Abenden und gemeinsamen Stunden mit Familie und Freunden ein.**

**Die Kombination aus ruhigem, familienfreundlichem Wohnen, erstklassiger Infrastruktur und exzellenter Mobilität macht Sprendlingen zu einem nachhaltig attraktiven Wohnstandort mit hoher Lebensqualität und stabiler Wertentwicklung – ideal für Familien, Berufspendler und alle, die naturnahes Wohnen mit urbaner Nähe verbinden möchten.**

**Número da propriedade: 26004024 - 63303 Dreieich - Sprendlingen**

## Outras informações

**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.

**Número da propriedade: 26004024 - 63303 Dreieich - Sprendlingen**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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