Dreieich – Sprendlingen

Doppelhaushälfte mit Pool- Exklusives Zuhause für die Familie

CODE DU BIEN: 25004049

PRIX D'ACHAT: 1.495.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 234,73 m² • **PIÈCES:** 7 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 471 m²

CODE DU BIEN: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25004049
Surface habitable	ca. 234,73 m²
Type de toiture	Toit en pente
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2017
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x surface libre

Prix d'achat	1.495.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Surface de plancher	ca. 57 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	ELECTRICITY
Certification énergétiquew valable jusqu'au	10.06.2028
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	19.00 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2017

CODE DU BIEN: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

La propriété

CODE DU BIEN: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

La propriété

CODE DU BIEN: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

La propriété

CODE DU BIEN: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

La propriété

CODE DU BIEN: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

La propriété

CODE DU BIEN: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

La propriété

CODE DU BIEN: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

La propriété

CODE DU BIEN: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

La propriété

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

CODE DU BIEN: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Une première impression

Diese moderne Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2017 steht auf einem ca. 471 m² großen Grundstück und bietet rund 240 m² Wohnfläche. Sie ist ideal für Familien, die Wert auf Stil, Komfort und eine durchdachte Raumaufteilung legen.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Großzügige Fensterfronten durchfluten den Raum mit Tageslicht und eröffnen den direkten Blick in den Garten mit beheizbarem Pool, Außendusche und Gegenstromanlage. Die überdachte Terrasse mit moderner Pergola erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zu entspannten Stunden mit Familie und Freunden ein.

Hochwertiger Parkettboden, eine Klimaanlage sowie die exklusive Küche mit Granitarbeitsplatte und Geräten von Miele sorgen für ein stilvolles Wohnambiente. Über das integrierte Smart-Home-System lassen sich Beleuchtung, Jalousien und weitere Funktionen bequem zentral steuern.

Im Erdgeschoss befindet sich zudem ein praktischer Waschraum, der ideal integriert und funktional ist und über langlebige Bodenfliesen verfügt. So wird der Alltag komfortabel organisiert, ohne Wohnraum im Obergeschoss zu beanspruchen.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei flexibel nutzbare Schlafräume und modern ausgestattete Badezimmer, die sich ideal für Familien mit individuellem Platzbedarf eignen.

Ein besonderes Highlight erwartet Sie im Dachgeschoss: ein privater Saunabereich mit Dusche und eigener Terrasse, der perfekte Ort für entspannte Wellnessmomente. Alternativ lässt sich dieser Bereich auch hervorragend als großzügiger Elternbereich mit viel Privatsphäre gestalten.

Der vielseitige Außenbereich überzeugt: Der geschützte Garten hinter dem Haus bietet mit seinem beheizbaren Pool eine grüne Oase, die sich ideal für Erholung und Freizeit eignet. Der Vorgarten eignet sich hervorragend als Spielbereich für Kinder – er ist sicher, übersichtlich und bietet genügend Platz für Spielgeräte oder Fahrzeuge. So finden alle Familienmitglieder ihren Raum.

Abgerundet wird das Angebot durch eine nachhaltige Haustechnik, zu der eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, eine Solaranlage und eine Wasserenthärtungsanlage gehören.

Drei PKW-Stellplätze direkt am Haus bieten zusätzlichen Komfort.

CODE DU BIEN: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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 Handelsregisterauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25004049 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

Fahrgasse 41, 63303 Dreieich
Tel.: +49 6103 - 48 629 0
E-Mail: dreieich@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com