

Dreieich – Offenthal

Geräumiges Einfamilienhaus in naturnaher Lage

CODICE OGGETTO: 24004053



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.099.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 190,74 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 503 m²

CODICE OGGETTO: 24004053 - 63303 Dreieich – Offenthal

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

CODICE OGGETTO: 24004053 - 63303 Dreieich – Offenthal

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24004053
Superficie netta	ca. 190,74 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Bagni	2
Anno di costruzione	2005
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.099.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24004053 - 63303 Dreieich – Offenthal

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	107.90 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	17.01.2032	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2005

CODICE OGGETTO: 24004053 - 63303 Dreieich – Offenthal

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24004053 - 63303 Dreieich – Offenthal

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24004053 - 63303 Dreieich – Offenthal

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24004053 - 63303 Dreieich – Offenthal

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24004053 - 63303 Dreieich – Offenthal

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24004053 - 63303 Dreieich – Offenthal

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24004053 - 63303 Dreieich – Offenthal

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24004053 - 63303 Dreieich – Offenthal

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: 24004053 - 63303 Dreieich – Offenthal

Una prima impressione

Herzlich willkommen in diesem großzügigen Einfamilienhaus in Dreieich-Offenthal. Mit insgesamt sechs Schlafzimmern und einer wohnlich ausgebauten Nutzfläche im Untergeschoss bietet dieses Haus viel Platz für die ganze Familie und Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Der einladende Empfangsbereich und die großzügige Garderobe schaffen eine angemessene Atmosphäre für Besucher, ein Gästebad ist hier selbstverständlich. Das Erdgeschoss besticht durch einen hellen und offenen Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zur vorgelagerten Terrasse. Angrenzend befindet sich eine moderne und großzügige Küche, die durch Funktionalität und Stil überzeugt. Das als Elternschlafzimmer konzipierte Zimmer im Erdgeschoss verfügt über ein angrenzendes Bad und kann selbstverständlich auch als Arbeitszimmer genutzt werden. Auch hier besteht ein direkter Zugang zur Terrasse. Im Obergeschoss befinden sich fünf Schlafzimmer, von denen zwei durch einen großen Durchgangsraum miteinander verbunden sind. Bodentiefe Fenster geben hier den Blick auf den schön angelegten Garten frei. Das großzügige Bad in warmen Farben lässt die Morgensonne besonders strahlen und jeden neuen Tag gut beginnen. Im Untergeschoss befinden sich neben den Funktionsräumen drei mit Fußbodenheizung beheizte Hobbyräume mit einer Gesamtfläche von 61 m², die sich ideal als Home-Office oder Fitnessraum eignen. Der Garten wird optimal genutzt und bietet gemütliche Plätze für verschiedene Anlässe. Eine Doppelgarage plus zwei Stellplätze bieten dem "Fuhrpark" einer Großfamilie ausreichend Platz, um alle Fahrzeuge gut unterzubringen. Dieses Haus ist die perfekte Mischung aus Großzügigkeit, modernem Komfort und mediterraner Eleganz. Lassen Sie sich von dieser außergewöhnlichen Immobilie begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

CODICE OGGETTO: 24004053 - 63303 Dreieich – Offenthal

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 Philipseich, 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. 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.

CODICE OGGETTO: 24004053 - 63303 Dreieich – Offenthal

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.1.2032. Endenergieverbrauch beträgt 107.90 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. 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 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.

CODICE OGGETTO: 24004053 - 63303 Dreieich – Offenthal

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

Fahrgasse 41 Dreieich e a sud delle porte di Francoforte

E-Mail: dreieich@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com