Dreieich

# Prime villa location: Detached house on a large southwest-facing plot in Dreieich-Buchschlag

*Property ID: 25004030*




PURCHASE PRICE: 995.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 175.9 $m^2$ • ROOMS: 6 • LAND AREA: 592 $m^2$

Property ID: 25004030 - 63303 Dreieich


- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25004030 - 63303 Dreieich

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 25004030 |
| Living Space | ca. 175.9 m² |
| Roof Type | Gabled roof |
| Rooms | 6 |
| Bedrooms | 4 |
| Bathrooms | 2 |
| Year of construction | 1968 |
| Type of parking | 2 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 995.000 EUR |
| House | Two-family house |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | In need of renovation |
| Usable Space | ca. 92 m² |
| Equipment | Terrace, Swimming pool, Garden / shared use, Balcony |

Property ID: 25004030 - 63303 Dreieich

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Central heating |
| Energy Source | Gas |
| Energy certificate valid until | 15.05.2035 |
| Power Source | Gas |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 232.5 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | G |
| Year of construction according to energy certificate | 1968 |

Property ID: 25004030 - 63303 Dreieich

# The property





Property ID: 25004030 - 63303 Dreieich

# The property





Property ID: 25004030 - 63303 Dreieich

# The property





Property ID: 25004030 - 63303 Dreieich

# The property





Property ID: 25004030 - 63303 Dreieich

# The property





Property ID: 25004030 - 63303 Dreieich

# The property





Property ID: 25004030 - 63303 Dreieich

# The property





Property ID: 25004030 - 63303 Dreieich

# The property





Property ID: 25004030 - 63303 Dreieich

# The property





Property ID: 25004030 - 63303 Dreieich

# The property





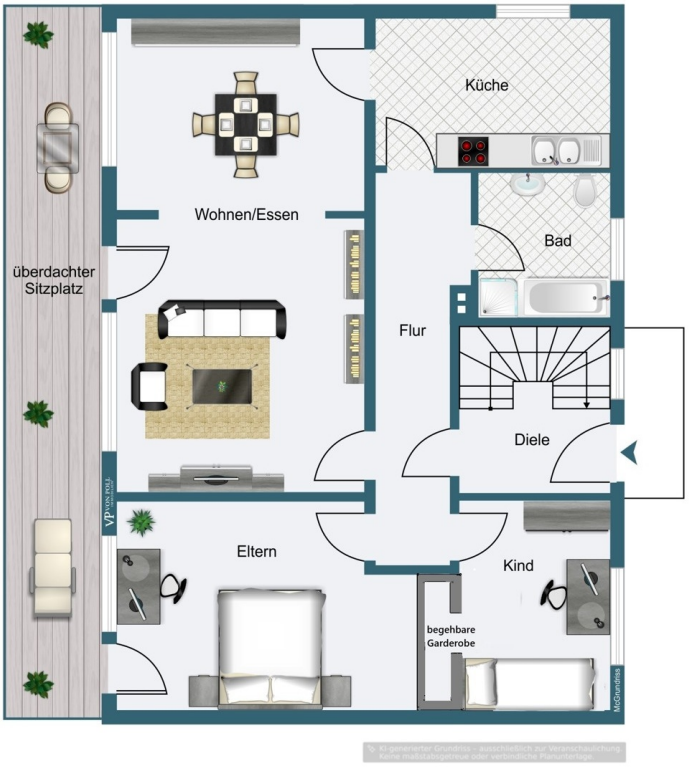
Property ID: 25004030 - 63303 Dreieich

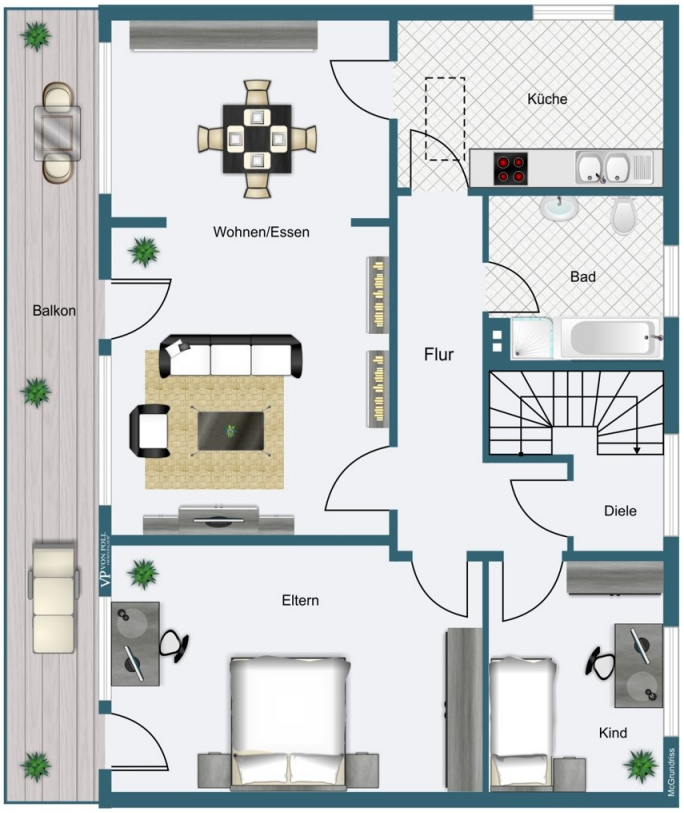
# The property

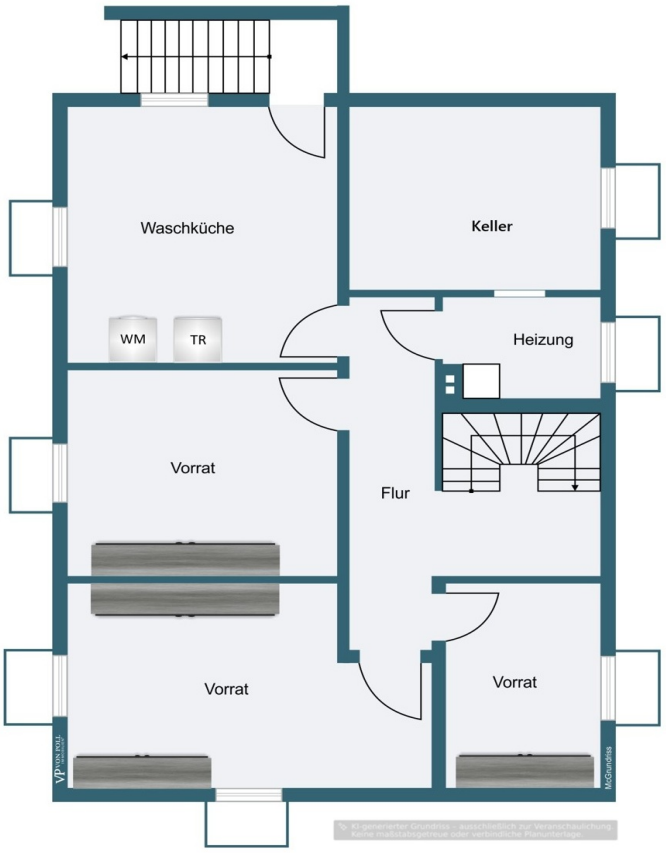


Property ID: 25004030 - 63303 Dreieich

# Floor plans




Küche
Wohnen/Essen
Bad
Balkon
Flur
Diele
Eltern
Kind




This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25004030 - 63303 Dreieich

# A first impression

In a sought-after location in Dreieich-Buchschlag, this detached two-family house, built in 1968, sits on a spacious, sunny, southwest-facing plot. Nestled in a quiet and upscale neighborhood, the property offers an exceptional opportunity to realize your dream home or as an attractive investment. The grounds boast mature landscaping and a pleasant degree of privacy. A small pool is present but currently out of service. The property itself is in need of renovation and requires a complete gut renovation – ideal for buyers with vision and DIY skills. Both a school and a kindergarten are within walking distance, making the location particularly appealing for families. The excellent infrastructure, the green surroundings, and the charming villa character of the district make this property a true gem with a promising future.

Property ID: 25004030 - 63303 Dreieich

# Details of amenities

- Beste Villenlage Dreieich
- Freistehendes Ein-bis Zweifamilienhaus
- Immobilie mit viel Potenzial
- Zwei Wohnungen mit je drei Zimmern, Küche und Bad
- voll unterkellert
- Angenehm großer Garten mit Terrasse
- Garage für 2 PKW
- Stellplatz

Property ID: 25004030 - 63303 Dreieich

# All about the location

Buchschlag, ein Stadtteil von Dreieich, ist zweifellos ein beeindruckendes Beispiel für die Gartenstadtbewegung und bietet eine außergewöhnliche Lebensqualität. Die historische Villenkolonie, die mehr als 100 Jahre alt ist, verbindet eine malerische Umgebung mit moderner Anbindung an das urbane Leben.
Hervorragende Lage und Erreichbarkeit:
•Frankfurt: Die Innenstadt ist in nur 15 Minuten mit dem Auto erreichbar, alternativ führt die S-Bahn S3 in nur 8 Stationen (20Min.) direkt ins Herz der Stadt.
•Flughafen: Eine schnelle Verbindung von etwa 10 Minuten per Auto oder ein regelmäßiger Busservice OF-64 etwa 25 Minuten zum Terminal 1 machen den internationalen Flughafen Frankfurt mühelos zugänglich.
•Autobahnanbindung: Die Nähe zur A661 und A5 garantiert eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung.
Grüne Umgebung und Freizeitmöglichkeiten:
Buchschlag punktet mit seiner Lage inmitten von Natur. Der angrenzende Wald lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden und Radtouren ein. Dazu kommt ein reichhaltiges Angebot an Freizeit-, Sport- und Kulturaktivitäten, die sowohl Naturfreunde als auch urbane Entdecker ansprechen.
Infrastruktur und Nahversorgung:
Eine Auswahl an guten Schulen, umfassende Einkaufsmöglichkeiten in Dreieich und Frankfurt sowie eine solide Nahversorgung sorgen für hohen Wohnkomfort. Gleichzeitig bleibt die dörfliche Privatsphäre erhalten, die Familien besonders schätzen.
Fazit:
Buchschlag bietet ein harmonisches Zusammenspiel aus Ruhe, Natur und städtischer Anbindung. Es ist ein idealer Wohnort für Menschen, die eine exklusive Lebensqualität suchen und dennoch von einer hervorragenden Infrastruktur profitieren möchten – perfekt für Familien, die Privatsphäre und Komfort gleichermaßen schätzen.

Property ID: 25004030 - 63303 Dreieich

# Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 232.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Property ID: 25004030 - 63303 Dreieich

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com