Dreieich – Buchschlag

Villa idéalement située dans un quartier familial de Buchschlag

CODE DU BIEN: 25004031



PRIX D'ACHAT: 1.749.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 209.24 m^2 • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1317 m^2

CODE DU BIEN: 25004031 - 63303 Dreieich – Buchschlag

- 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: 25004031 - 63303 Dreieich – Buchschlag

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25004031
Surface habitable	ca. 209.24 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1912
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	1.749.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2000
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 135 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25004031 - 63303 Dreieich – Buchschlag

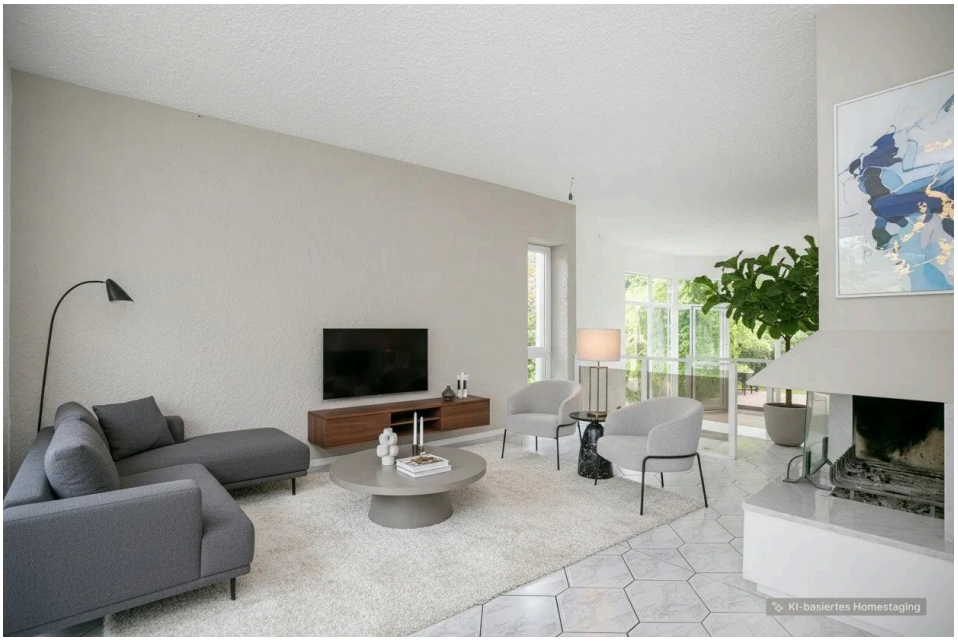
Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 25004031 - 63303 Dreieich – Buchschlag

La propriété

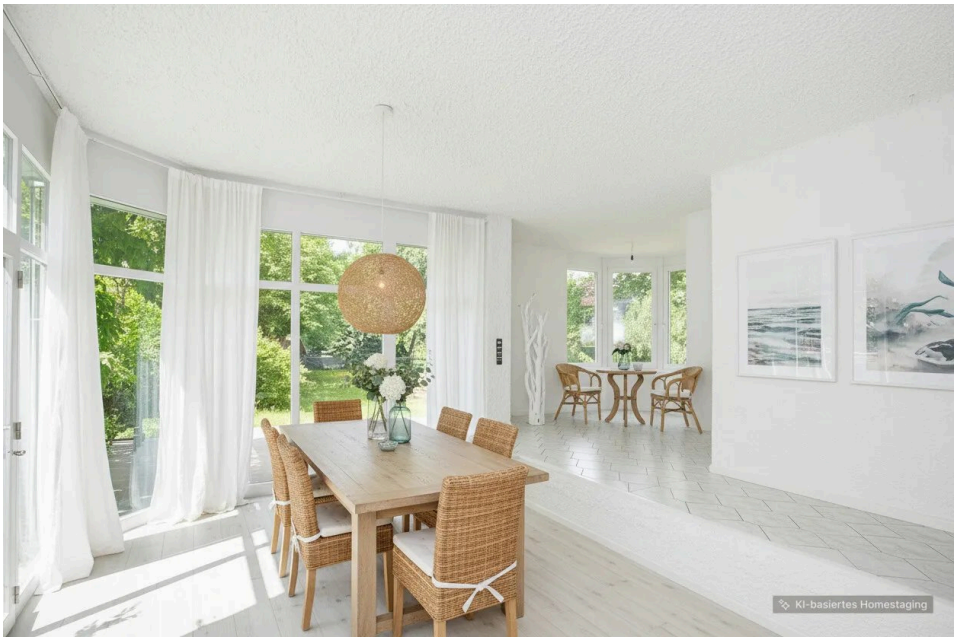




CODE DU BIEN: 25004031 - 63303 Dreieich – Buchschlag

La propriété





CODE DU BIEN: 25004031 - 63303 Dreieich – Buchschlag

La propriété

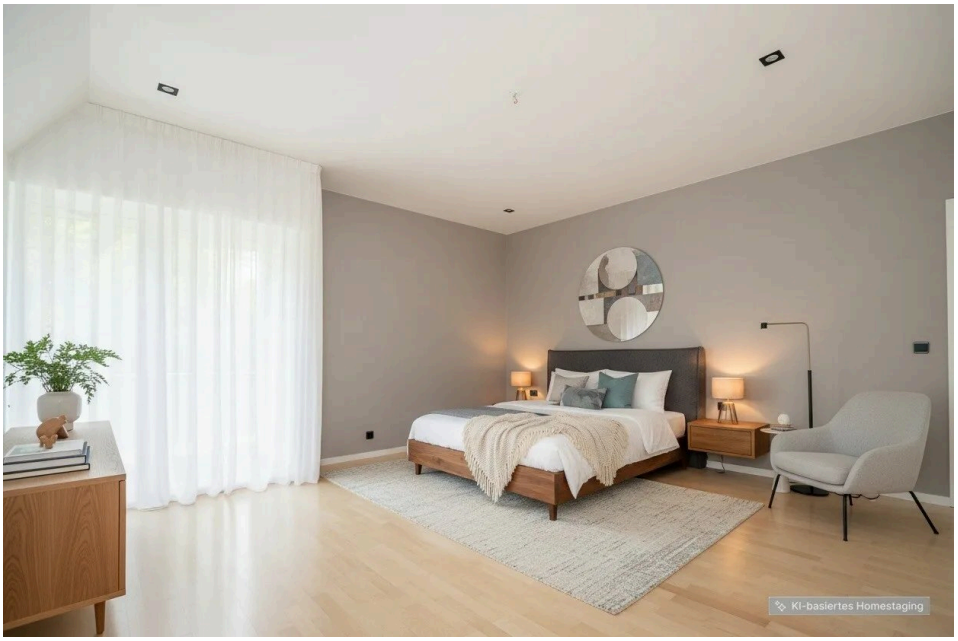




CODE DU BIEN: 25004031 - 63303 Dreieich – Buchschlag

La propriété





CODE DU BIEN: 25004031 - 63303 Dreieich – Buchschlag

La propriété

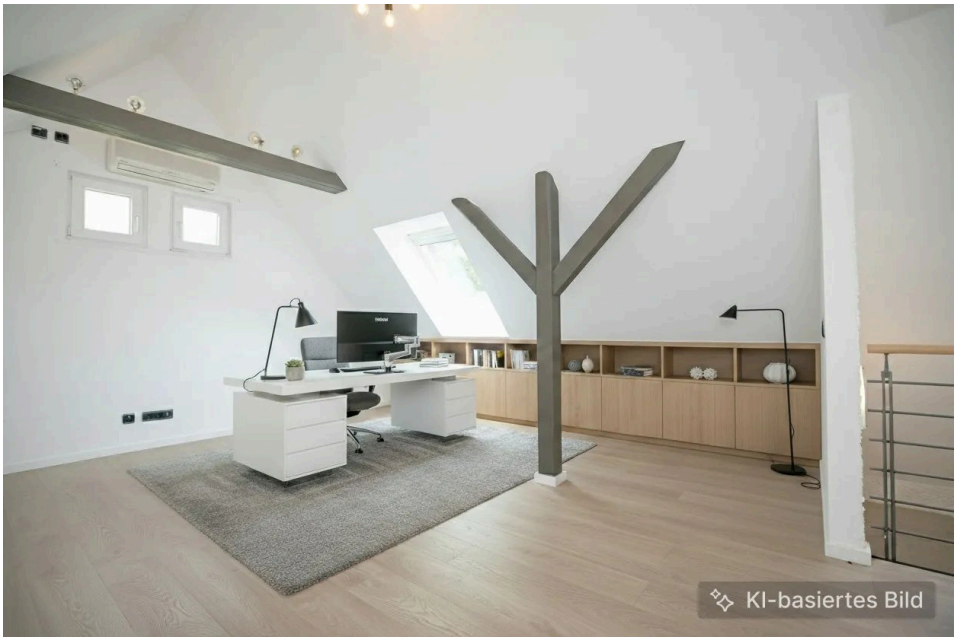




CODE DU BIEN: 25004031 - 63303 Dreieich – Buchschlag

La propriété





CODE DU BIEN: 25004031 - 63303 Dreieich – Buchschlag

La propriété





CODE DU BIEN: 25004031 - 63303 Dreieich – Buchschlag

La propriété





CODE DU BIEN: 25004031 - 63303 Dreieich – Buchschlag

La propriété





CODE DU BIEN: 25004031 - 63303 Dreieich – Buchschlag

La propriété



CODE DU BIEN: 25004031 - 63303 Dreieich – Buchschlag

Une première impression

Nichée dans le cadre idyllique et familial de Dreieich-Buchschlag, cette maison individuelle classée (extérieur) date de 1912. Située sur un terrain impressionnant d'environ 1 317 mètres carrés, elle allie le charme de l'histoire à un fort potentiel de personnalisation. Avec une surface habitable d'environ 209 mètres carrés et 136 mètres carrés supplémentaires, elle offre un espace généreux pour la vie de famille. À la fin des années 1970, la maison a fait l'objet d'une rénovation partielle, d'une extension et d'un réaménagement. De nouveaux travaux ont été entrepris en 2000, incluant l'aménagement des combles, le remplacement des fenêtres et la mise aux normes de l'installation électrique. Depuis, elle a été soigneusement entretenue sans modernisation majeure. Le caractère original de la maison a été préservé dans de nombreux espaces, contribuant à son charme particulier. Au rez-de-chaussée, un hall d'entrée accueillant reçoit les résidents et leurs invités. Des toilettes sont idéalement situées à l'entrée. Le vaste séjour avec cheminée crée une ambiance chaleureuse, visuellement et spatialement mise en valeur par la salle à manger légèrement en retrait, un agencement en demi-niveaux qui confère à l'ensemble une touche d'originalité. La cuisine attenante, fonctionnelle et ouverte sur le séjour, est également ouverte. Toutes les pièces du rez-de-chaussée sont carrelées et bénéficient d'un chauffage au sol confortable. La hauteur sous plafond d'environ trois mètres contribue également à cette impression d'espace et de luminosité. Le premier étage, avec son parquet, offre trois chambres aux proportions harmonieuses. Deux d'entre elles donnent accès à un balcon surplombant le grand jardin. L'une des chambres est également équipée d'une douche, un atout pratique en complément de la salle de bains avec baignoire située au même étage. Un vide-linge intégré facilite le quotidien. Les combles, aménagés en 2000, abritent une pièce spacieuse avec parquet stratifié, un dressing, la climatisation et une salle d'eau séparée. Cet espace est idéal pour une suite parentale, un bureau ou une chambre d'amis. La maison dispose d'un sous-sol complet offrant un vaste espace de rangement ainsi qu'une pièce aménageable en atelier ou salle de loisirs. Le jardin, avec ses arbres matures, forme un havre de paix idyllique, idéal pour les familles avec enfants, les passionnés de jardinage ou quiconque apprécie la vie au contact de la nature. Une citerne existante permet un arrosage durable. Un garage sur la propriété offre un confort supplémentaire, avec un abri pour votre véhicule et un espace de rangement additionnel. L'alliance des volets roulants modernes et des volets d'origine, soigneusement conservés, est particulièrement charmante : elle crée un effet visuel saisissant tout en offrant une protection efficace contre le soleil et en préservant l'intimité. Cette maison représente une opportunité rare d'acquérir une demeure de charme dans un quartier recherché. Elle est idéale pour les amateurs d'architecture classique qui aiment restaurer le caractère d'une maison chargée d'histoire.

CODE DU BIEN: 25004031 - 63303 Dreieich – Buchschlag

Détails des commodités

- Fassade & Wände aus Kieselwurf
- Split Level im Wohn-/Essbereich
- Hohe Decken
- Klappläden
- Parkettboden
- Laminatboden
- Fliesenboden
- Klimaanlage im Dachgeschoss

CODE DU BIEN: 25004031 - 63303 Dreieich – Buchschlag

Tout sur l'emplacement

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 S6 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.

CODE DU BIEN: 25004031 - 63303 Dreieich – Buchschlag

Plus d'informations

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: 25004031 - 63303 Dreieich – Buchschlag

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