Dreieich – Buchschlag

Villa in posizione privilegiata e adatta alle famiglie a Buchschlag

Codice oggetto: 25004031



PREZZO D'ACQUISTO: 1.749.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 209.24 m^2 • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1317 m^2

Codice oggetto: 25004031 - 63303 Dreieich – Buchschlag

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

Codice oggetto: 25004031 - 63303 Dreieich – Buchschlag

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25004031
Superficie netta	ca. 209.24 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1912
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.749.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2000
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 135 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25004031 - 63303 Dreieich – Buchschlag

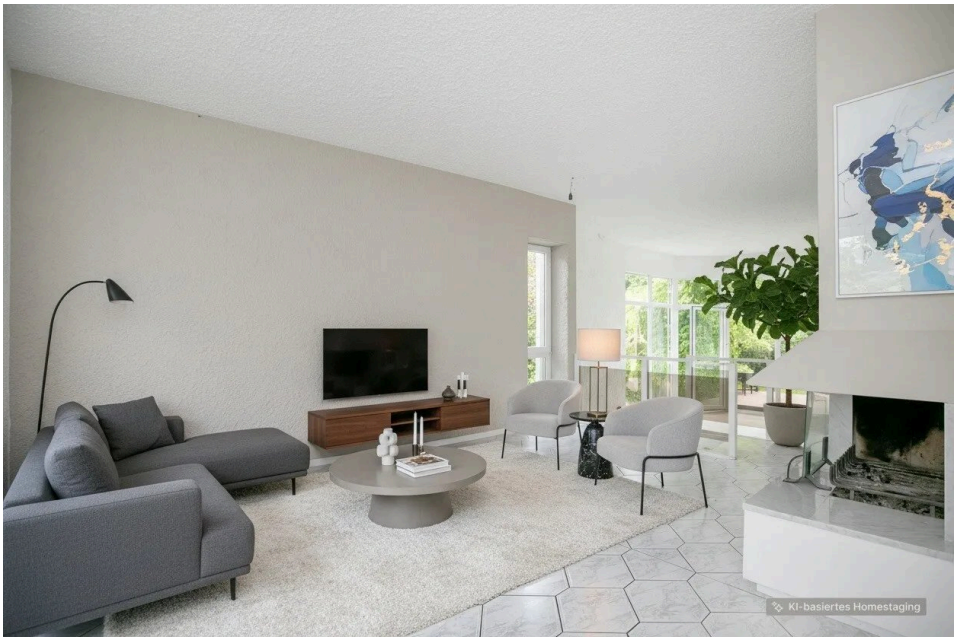
Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

Codice oggetto: 25004031 - 63303 Dreieich – Buchschlag

La proprietà

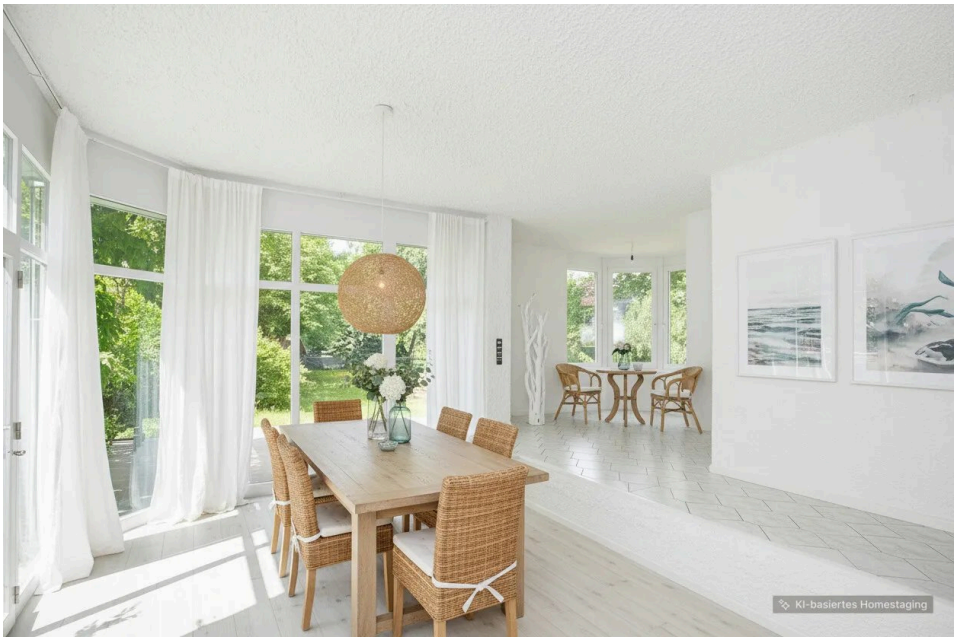




Codice oggetto: 25004031 - 63303 Dreieich – Buchschlag

La proprietà





Codice oggetto: 25004031 - 63303 Dreieich – Buchschlag

La proprietà

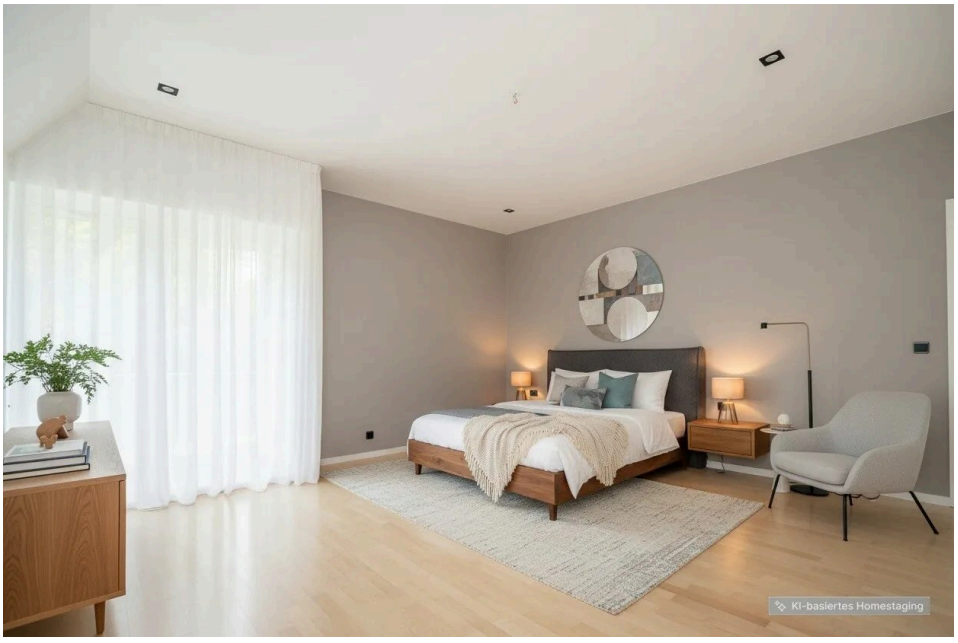




Codice oggetto: 25004031 - 63303 Dreieich – Buchschlag

La proprietà





Codice oggetto: 25004031 - 63303 Dreieich – Buchschlag

La proprietà

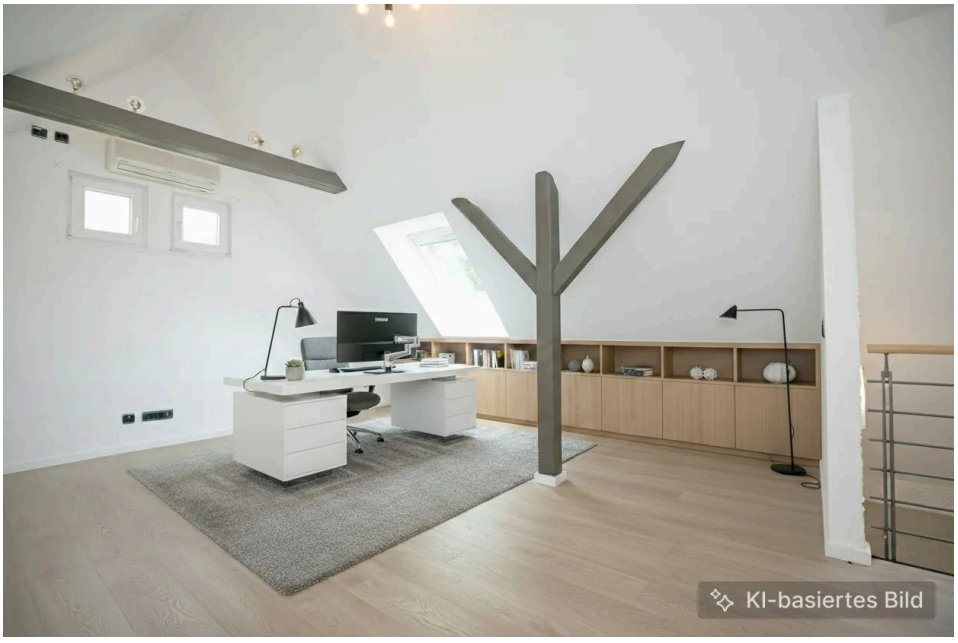




Codice oggetto: 25004031 - 63303 Dreieich – Buchschlag

La proprietà





Codice oggetto: 25004031 - 63303 Dreieich – Buchschlag

La proprietà





Codice oggetto: 25004031 - 63303 Dreieich – Buchschlag

La proprietà





Codice oggetto: 25004031 - 63303 Dreieich – Buchschlag

La proprietà





Codice oggetto: 25004031 - 63303 Dreieich – Buchschlag

La proprietà



Codice oggetto: 25004031 - 63303 Dreieich – Buchschlag

Una prima impressione

Immersa nell'idilliaco e accogliente contesto di Dreieich-Buchschlag, si trova questa esclusiva casa indipendente, tutelata (esterno), risalente al 1912. Situata su un imponente terreno di circa 1.317 metri quadrati, la casa coniuga il fascino storico con ampie possibilità di personalizzazione. Con una superficie abitabile di circa 209 metri quadrati e ulteriori 136 metri quadrati di superficie utile, offre ampi spazi per la vita familiare. Alla fine degli anni '70, la casa è stata parzialmente ristrutturata, ampliata e ristrutturata. Ulteriori lavori di ristrutturazione sono seguiti nel 2000, tra cui la conversione della soffitta, la sostituzione delle finestre e l'aggiornamento dell'impianto elettrico. Da allora, è stata accuratamente mantenuta senza grandi ammodernamenti. Il carattere originale della casa è stato preservato in molti aspetti, contribuendo al particolare fascino di questa proprietà. Al piano terra, un accogliente corridoio accoglie residenti e ospiti. Un bagno per gli ospiti è comodamente situato nell'area d'ingresso. L'ampia zona giorno con camino crea un'atmosfera accogliente, valorizzata visivamente e spazialmente dalla zona pranzo leggermente ribassata, una sorta di design su più livelli che conferisce alla planimetria un tocco speciale. La cucina adiacente è progettata in modo funzionale e direttamente collegata. Tutti gli ambienti al piano terra sono piastrellati e dotati di un confortevole riscaldamento a pavimento. L'altezza del soffitto di circa tre metri contribuisce inoltre a creare una sensazione di ariosità e spaziosità. Il primo piano, con pavimento in parquet, offre tre stanze ben proporzionate. Due di queste hanno accesso a un balcone con vista sull'ampio giardino. Una delle stanze dispone anche di una doccia, una pratica aggiunta al bagno con vasca sullo stesso piano. Un canale per la lavanderia integrato semplifica la vita quotidiana. La mansarda, ristrutturata nel 2000, ospita un'ampia stanza con pavimento in laminato, cabina armadio, aria condizionata e bagno con doccia separato. Questa zona è ideale come suite padronale, studio o piano per gli ospiti. La casa dispone di un seminterrato completo, che offre ampio spazio di stoccaggio e una stanza utilizzabile come sala hobby o laboratorio. Il giardino, con i suoi alberi secolari, è un rifugio idilliaco, perfetto per famiglie con bambini, appassionati di giardinaggio o chiunque apprezzi la vita nella natura. Una cisterna già presente nel giardino consente un'irrigazione sostenibile del terreno. Un garage all'interno della proprietà offre ulteriore comodità, offrendo un parcheggio coperto per il vostro veicolo e ulteriore spazio di stoccaggio. La combinazione di moderne tapparelle e persiane originali conservate è particolarmente affascinante, non solo creando un punto di forza visivo, ma anche offrendo una pratica protezione dal sole e dalla privacy. Questa casa offre una rara opportunità di acquistare una dimora di charme in una posizione ricercata. È ideale per gli amanti dell'architettura classica che amano ripristinare il carattere di una casa ricca di storia.

Codice oggetto: 25004031 - 63303 Dreieich – Buchschlag

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25004031 - 63303 Dreieich – Buchschlag

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25004031 - 63303 Dreieich – Buchschlag

Ulteriori informazioni

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: 25004031 - 63303 Dreieich – Buchschlag

Partner di contatto

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

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com