Dreieich – Sprendlingen

Doppelhaushälfte mit großem Grundstück - Entwicklungspotenzial in bester Lage

Objektnummer: 26004024



KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150.4 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 719 m²

Objektnummer: 26004024 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26004024 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26004024
Wohnfläche	ca. 150.4 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1969
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	749.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 26004024 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	14.04.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	476.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 26004024 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26004024 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26004024 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26004024 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26004024 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26004024 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26004024 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26004024 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Ein erster Eindruck

In einer der gefragtesten Wohnlagen von Dreieich-Sprendlingen präsentiert sich diese Doppelhaushälfte auf einem außergewöhnlich großzügigen Grundstück von circa 719 m² – mit direkter Lage an den Bayerhansenwiesen. Eine seltene Kombination aus gewachsener Umgebung, Privatsphäre und unmittelbarer Naturanbindung.

Das Haus aus dem Baujahr 1969 bietet aktuell rund 150 m² Wohnfläche und überzeugt vor allem durch seine klare Struktur sowie sein erhebliches Entwicklungspotenzial. Die Immobilie wird derzeit als Zweifamilienhaus geführt, entfaltet jedoch als großzügiges Einfamilienhaus ihre volle Stärke – insbesondere für Familien, die Raum, Lage und Gestaltungsmöglichkeiten schätzen.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein klassisches Entrée, von dem aus sich der Wohn- und Essbereich öffnet. Große Fensterflächen schaffen eine angenehme Lichtstimmung und ermöglichen den direkten Zugang in den weitläufigen Garten – ein echtes Highlight dieser Immobilie. Ergänzt wird das Raumangebot auf dieser Ebene durch eine separate Küche, ein Gästezimmer sowie ein Duschbad.

Im Obergeschoss stehen drei gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ein Tageslichtbad mit Wanne sowie ein separates WC bieten eine solide Grundlage für eine moderne Neugestaltung.

Das Dachgeschoss ist aktuell nicht ausgebaut und eröffnet zusätzliches Potenzial für weitere Wohnfläche – ideal für individuelle Erweiterungskonzepte.

Das Grundstück selbst ist eine Rarität: uneinsehbar, mit altem Baumbestand und einer gewachsenen Gartenstruktur, die heute kaum noch zu finden ist. Hier entsteht ein Rückzugsort mit hoher Lebensqualität – ruhig, grün und dennoch hervorragend angebunden.

Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet damit die ideale Basis für Käufer, die ihre eigenen Vorstellungen von modernem Wohnen realisieren möchten. Beheizt wird das Haus derzeit über eine Ölheizung.

Objektnummer: 26004024 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Alles zum Standort

Dreieich, eingebettet in die dynamische Metropolregion Frankfurt Rhein-Main, zählt zu den gefragtesten Wohnstandorten im südlichen Umland Frankfurts. Die Stadt überzeugt durch ihre ideale Verbindung aus urbaner Infrastruktur, naturnahem Wohnen und einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Gerade Familien und Berufspendler schätzen die hohe Lebensqualität, die ruhige Wohnatmosphäre sowie die unmittelbare Nähe zur Frankfurter Innenstadt (ca. 20–25 Minuten Fahrzeit) und zum internationalen Flughafen Frankfurt am Main (ca. 15 Minuten Fahrzeit).

Der Stadtteil Sprendlingen präsentiert sich als besonders familienfreundliches und gewachsenes Wohnumfeld mit einer harmonischen Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, charmante Cafés, Restaurants, Wochenmarkt, Sport- und Freizeitangebote sowie eine hervorragende medizinische Versorgung befinden sich in komfortabler Nähe. Die geplante Entwicklung der „Neuen Mitte Sprendlingen“ unterstreicht zusätzlich die positive Zukunftsperspektive und die nachhaltige Standortqualität dieses beliebten Stadtteils.

Besonders hervorzuheben ist die exzellente Verkehrsanbindung: Mehrere Buslinien verbinden Sprendlingen schnell und unkompliziert mit den umliegenden Städten sowie den wichtigen S-Bahn-Stationen der Region. Der nahegelegene Bahnhof Dreieich-Buchschlag zählt zu den bedeutendsten Mobilitätsknotenpunkten im südlichen Rhein-Main-Gebiet. Von hier bestehen direkte S-Bahn-Verbindungen nach Frankfurt am Main, zum Hauptbahnhof, zur Taunusanlage, nach Offenbach sowie zum Flughafen Frankfurt. Die Frankfurter Innenstadt ist mit der S-Bahn in rund 15 bis 20 Minuten erreichbar.

Auch mit dem Auto überzeugt die Lage durch eine hervorragende Anbindung: Die Autobahnen A3, A5 und A661 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und gewährleisten optimale Verbindungen in alle Richtungen des Rhein-Main-Gebiets. Diese Kombination aus urbaner Nähe und entspanntem Wohnen macht den Standort insbesondere für Berufspendler und international tätige Familien äußerst attraktiv.

Für Familien bietet die Lage hervorragende Voraussetzungen: Schulen und Kindertagesstätten befinden sich ebenso in der Umgebung wie vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Das renommierte Ricarda-Huch-Gymnasium sowie die Erich-Kästner-Schule als integrierte Gesamtschule sind bequem erreichbar und bieten ein vielseitiges Bildungsangebot. Ergänzt wird dies durch die international renommierte Strothoff International School. Der nahegelegene Bürgerpark mit Spiel- und Sportflächen sowie das Hallenbad Sprendlingen schaffen zusätzliche Lebensqualität für Groß und Klein.

Auch die unmittelbare Mikrolage überzeugt durch ihre hohe Alltagstauglichkeit und Lebensqualität: Das Bürgerhaus Sprendlingen mit seinen regelmäßigen Veranstaltungen, kulturellen Angeboten und Freizeitaktivitäten befindet sich in komfortabler Nähe und prägt das lebendige Umfeld des Stadtteils. Direkt gegenüber lädt zudem das beliebte Restaurant Casa Grande mit mediterraner Küche und angenehmer Atmosphäre zu entspannten Abenden und gemeinsamen Stunden mit Familie und Freunden ein.

Die Kombination aus ruhigem, familienfreundlichem Wohnen, erstklassiger Infrastruktur und exzellenter Mobilität macht Sprendlingen zu einem nachhaltig attraktiven Wohnstandort mit hoher Lebensqualität und stabiler Wertentwicklung – ideal für Familien, Berufspendler und alle, die naturnahes Wohnen mit urbaner Nähe verbinden möchten.

Objektnummer: 26004024 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26004024 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com