Dreieich / Sprendlingen – Sprendlingen

Drei Einheiten, viele Möglichkeiten – vermietetes Mehrfamilienhaus in Dreieich

Objektnummer: 26004040



KAUFPREIS: 829.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 258 m² • ZIMMER: 11.5 • GRUNDSTÜCK: 689 m²

Objektnummer: 26004040 - 63303 Dreieich / Sprendlingen – Sprendlingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26004040 - 63303 Dreieich / Sprendlingen – Sprendlingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26004040
Wohnfläche	ca. 258 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	11.5
Schlafzimmer	8
Badezimmer	3
Baujahr	1966
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	829.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 26004040 - 63303 Dreieich / Sprendlingen – Sprendlingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	88.9 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	27.04.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 26004040 - 63303 Dreieich / Sprendlingen – Sprendlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26004040 - 63303 Dreieich / Sprendlingen – Sprendlingen

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 06103 - 48 62 90

www.von-poll.com

Objektnummer: 26004040 - 63303 Dreieich / Sprendlingen – Sprendlingen

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein äußerst gepflegtes und vollständig vermietetes Dreifamilienhaus in ruhiger und gefragter Wohnlage von Sprendlingen. Die im Jahr 1966 in massiver Bauweise mit Betondecken errichtete Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 258 m², die sich auf drei Wohneinheiten verteilt. Dank des sehr guten Pflegezustands, der vollständigen Vermietung und der kontinuierlichen Modernisierung bietet dieses Objekt eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger, die Wert auf eine nachhaltige und langfristig attraktive Investition legen.

Besonders hervorzuheben sind die umfangreichen energetischen Modernisierungsmaßnahmen, die im Jahr 2009 durchgeführt wurden. Im Zuge dieser Sanierung erhielt das Gebäude eine 16 cm starke Außenwanddämmung sowie eine ebenfalls 16 cm starke Dachdämmung. Darüber hinaus wurde die Kellerdecke mit einer 6 cm starken Dämmung versehen und das Dach vollständig mit langlebigen Betonziegeln neu eingedeckt. Die isolierverglasten Kunststofffenster wurden bereits in den Jahren 2005 und 2006 erneuert, die Haustür im Jahr 2017 ausgetauscht und im Jahr 2020 eine moderne Gaszentralheizung eingebaut. Diese Investitionen tragen nicht nur zu einer verbesserten Energieeffizienz bei, sondern reduzieren auch den zukünftigen Instandhaltungsaufwand erheblich.

Das Grundstück bietet einen großzügigen Garten mit einer Fläche von derzeit etwa 350 m². Durch eine Umplatzierung der beiden vorhandenen Garagen ließe sich die Gartenfläche auf rund 400 m² erweitern. Darüber hinaus erscheint – vorbehaltlich einer baurechtlichen Prüfung durch die zuständigen Behörden – eine weitere Bebauung des Grundstücks grundsätzlich vorstellbar. Damit eröffnet die Immobilie neben den laufenden Mieteinnahmen auch interessantes Entwicklungspotenzial für die Zukunft. Auch die Immobilie selbst könnte durch einen Dachausbau mit Gauben entsprechend um eine weitere Einheit vergrößert werden.

Die ruhige Wohnlage in Sprendlingen zeichnet sich durch eine gewachsene Nachbarschaft und eine gute Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in fußläufiger Entfernung. Auch die verkehrsgünstige Anbindung an die umliegenden Städte macht den Standort sowohl für Mieter als auch für Investoren besonders attraktiv.

Dieses Dreifamilienhaus vereint eine solide und wertbeständige Bauweise, einen ausgezeichneten Pflegezustand sowie umfangreiche Modernisierungen mit einer vollständigen Vermietung und einem attraktiven Grundstück. Es bietet damit eine seltene

Gelegenheit, eine nachhaltig rentable Kapitalanlage mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial in einer ruhigen und beliebten Wohnlage von Sprendlingen zu erwerben.

Objektnummer: 26004040 - 63303 Dreieich / Sprendlingen – Sprendlingen

Alles zum Standort

Dreieich-Sprendlingen besticht als ein äußerst attraktiver Wohnstandort im südlichen Rhein-Main-Gebiet, der durch seine Nähe zu Frankfurt und dem internationalen Flughafen eine perfekte Balance zwischen urbaner Dynamik und naturnahem Wohnen bietet. Die Stadt überzeugt mit einer stabilen Nachfrage und einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur, die sowohl Erwerbstätige als auch Familien und Senioren willkommen heißt. Eine exzellente Infrastruktur, schnelle Verkehrsanbindungen sowie umfassende medizinische Versorgung schaffen ein sicheres und komfortables Lebensumfeld, das besonders familienorientierte Bedürfnisse erfüllt. Die nachhaltigen städtebaulichen Maßnahmen und die enge Verzahnung mit der regionalen Wirtschaft garantieren langfristige Wertstabilität und eine lebenswerte Umgebung für Generationen.

Inmitten dieser lebendigen Stadt entfaltet sich ein besonders familienfreundliches Wohnumfeld, das durch ruhige Straßen, grüne Oasen und eine starke Gemeinschaft geprägt ist. Die unmittelbare Nähe zu zahlreichen Spielplätzen und weitläufigen Parks lädt Kinder zu unbeschwertem Spielen und Entdecken ein, während Eltern die Sicherheit und Geborgenheit schätzen, die dieser Standort bietet. Die harmonische Verbindung von urbanem Komfort und naturnaher Erholung schafft eine Atmosphäre, in der sich Familien rundum wohlfühlen und gemeinsam wachsen können.

Das Angebot an Bildungseinrichtungen ist vielfältig und hervorragend erreichbar: Von der Krabbelstube Heckenborn, nur etwa drei Gehminuten entfernt, über mehrere Grund- und weiterführende Schulen in einem Umkreis von maximal zehn Gehminuten, bis hin zu Kindergärten wie dem Hort Eisenbahnstraße und dem Kinderhaus Sprendlingen, die in angenehmer Nähe liegen. Diese kurzen Wege ermöglichen eine stressfreie Organisation des Familienalltags. Die medizinische Versorgung mit Fachärzten, Zahnärzten und Apotheken ist ebenfalls in nur fünf bis zehn Minuten zu Fuß erreichbar, was für ein hohes Maß an Sicherheit und Wohlbefinden sorgt. Für Freizeit und Erholung bieten zahlreiche Parks wie die Maria-Hall-Anlage und der Bürgerpark, ebenso wie vielfältige Sportmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung, ideale Bedingungen für aktive Familienzeit. Kulinarisch verwöhnen charmante Cafés und familienfreundliche Restaurants in unmittelbarer Nähe, die zu entspannten Stunden mit der ganzen Familie einladen. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die S-Bahn-Station Dreieich-Sprendlingen in neun Gehminuten, sowie mehrere Buslinien in fußläufiger Entfernung, gewährleisten eine bequeme Mobilität für alle Generationen.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und zugleich bestens vernetzte Wohnlage legen, präsentiert sich Dreieich-Sprendlingen als ein Ort, an dem Lebensqualität,

Gemeinschaft und Zukunftsperspektiven harmonisch ineinandergreifen. Hier finden Sie den idealen Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten ein Zuhause voller Geborgenheit und Lebensfreude zu gestalten.

Objektnummer: 26004040 - 63303 Dreieich / Sprendlingen – Sprendlingen

Weitere Informationen

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: 26004040 - 63303 Dreieich / Sprendlingen – 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