Dreieich – Sprendlingen

Wohnen am Feldrand – Neubau eines Einfamilienhauses mit Keller

Objektnummer: 26004069a



KAUFPREIS: 1.020.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 398 m²

Objektnummer: 26004069a - 63303 Dreieich – Sprendlingen

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

Objektnummer: 26004069a - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26004069a
Wohnfläche	ca. 160 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	1.020.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC

Objektnummer: 26004069a - 63303 Dreieich – 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: 26004069a - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Ein erster Eindruck

Für das Grundstück liegt bereits eine Baugenehmigung vor, sodass die Voraussetzungen für die zeitnahe Realisierung des eigenen Einfamilienhauses optimal sind. Fertigstellung voraussichtlich 1.Quartal 2028.

Auf rund 160 m² Wohnfläche, die sich auf Erd- und Obergeschoss verteilen, erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept, das speziell auf die Bedürfnisse von Familien zugeschnitten ist.

Im Erdgeschoss bildet der großzügige, offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich den Mittelpunkt des Familienlebens. Große Fensterflächen schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre und eröffnen einen wunderschönen, unverbauten Blick ins Grüne und über die angrenzenden Felder. Die offene Gestaltung verbindet Kochen, Essen und Wohnen harmonisch miteinander und sorgt für ein großzügiges Raumgefühl.

Das Obergeschoss bietet einen klar gegliederten, privaten Bereich. Zwei gut geschnittene Kinderzimmer sowie ein separates Badezimmer bilden den Kinderbereich. Der Elternbereich überzeugt mit einem Schlafzimmer, einer Ankleide und einem eigenen Masterbad und bietet so einen komfortablen Rückzugsort mit viel Privatsphäre.

Zusätzlichen Platz bietet das Untergeschoss. Neben einem großzügigen Hobbyraum stehen weitere Kellerräume zur Verfügung, die sich flexibel als Abstell-, Vorrats- oder Nutzflächen nutzen lassen.

Besonders praktisch ist die direkte Zufahrt bis zum Haus, die kurze Wege garantiert. Ein Carport ergänzt das Angebot und bietet zusätzlichen Komfort.

Die Lage in zweiter Reihe am Feldrand schafft eine besondere Wohnqualität: Es ist ruhig und privat, und gleichzeitig bietet sich ein herrlicher, unbebauter Blick ins Grüne. Hier genießen Sie die Nähe zur Natur und viel Freiraum – ideal für Familien, die Wert auf modernes Wohnen und ein entspanntes Umfeld legen.

Objektnummer: 26004069a - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Alles zum Standort

Dreieich besticht als finanzstarke und strategisch günstig gelegene Vorstadt im Rhein-Main-Gebiet durch seine hervorragende Infrastruktur und hohe Lebensqualität. Die Nähe zu Frankfurt, dem internationalen Flughafen sowie bedeutenden Beschäftigungszentren macht die Stadt besonders attraktiv für Familien, die eine ausgewogene Verbindung von urbanem Komfort und naturnahem Wohnen suchen. Mit rund 43.655 Einwohnern präsentiert sich Dreieich als lebendige Gemeinde, die durch ihre stabile Bevölkerungsstruktur und das begrenzte Bauland eine exklusive Wohnatmosphäre bewahrt. Die exzellente Verkehrsanbindung mittels S-Bahn, Regionalbahnen und Autobahnen ermöglicht eine stressfreie Mobilität, die den Alltag von Berufspendlern und Familien gleichermaßen erleichtert.

Im Herzen von Dreieich liegt Sprendlingen, der größte und urbanste Stadtteil, der mit seiner familienorientierten und stabilen Gemeinschaft ein besonders einladendes Wohnumfeld schafft. Hier verbinden sich die Vorzüge einer suburbanen Lage mit einer lebendigen Infrastruktur, die den Bedürfnissen von Familien in idealer Weise gerecht wird. Sprendlingen überzeugt durch ruhige, gut erschlossene Mikrolagen, die trotz der urbanen Prägung eine angenehme Wohnruhe gewährleisten. Die hohe Nachfrage nach familiengerechtem Wohnen unterstreicht die Attraktivität dieses Stadtteils, der durch seine Nähe zu Frankfurt und dem Flughafen zugleich eine optimale Ausgangsbasis für Beruf und Freizeit bietet.

Für Familien bietet Sprendlingen ein umfassendes und hochwertiges Bildungsangebot, das von liebevoll geführten Kindergärten wie der Krabbelstube Heckenborn und dem Kinderhaus Sprendlingen, die in nur etwa sechs bis acht Minuten zu Fuß erreichbar sind, bis hin zu renommierten Grund- und weiterführenden Schulen wie der Georg-Büchner-Schule und der Weibelfeldschule reicht, die innerhalb von rund 11 bis 15 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Diese Vielfalt an Bildungseinrichtungen schafft eine vertrauensvolle Umgebung für die individuelle Entwicklung der Kinder. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten: Sportvereine und Spielplätze liegen teilweise nur wenige Gehminuten entfernt, wie beispielsweise der FV06 Sprendlingen in sieben Minuten Fußweg, während Parks wie die Maria-Hall-Anlage und der Bürgerpark in etwa 11 bis 15 Minuten zu Fuß zu erreichen sind und zu gemeinsamen Familienausflügen einladen. Die medizinische Versorgung ist mit Fachärzten, Zahnärzten und Apotheken in fußläufiger Entfernung von neun bis elf Minuten gewährleistet, was für ein sicheres und gesundes Familienleben sorgt. Einkaufsmöglichkeiten wie Penny und Denns BioMarkt sind ebenfalls bequem in neun Minuten zu Fuß erreichbar, was den Alltag angenehm und zeitsparend gestaltet. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist mit dem S-Bahn-Bahnhof Dreieich-Sprendlingen, der in etwa 14 Minuten zu Fuß erreichbar ist, sowie mehreren Busstationen in unmittelbarer Nähe gewährleistet und ermöglicht eine stressfreie

Mobilität für die ganze Familie.

Diese harmonische Verbindung aus erstklassiger Infrastruktur, naturnaher Erholung und einem sicheren, familienfreundlichen Umfeld macht Sprendlingen in Dreieich zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Balance zwischen beruflicher Nähe, hochwertiger Bildung und gemeinsamer Freizeit legen. Hier finden Familien nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Kinder sorglos aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können.

Objektnummer: 26004069a - 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: 26004069a - 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