Dreieich / Sprendlingen – Sprendlingen

Moderne 4,5 Zimmerwohnung mit Garten in ruhiger und zentraler Lage

Objektnummer: 26004073



KAUFPREIS: 679.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 104 m^2 • ZIMMER: 4.5

Objektnummer: 26004073 - 63303 Dreieich / Sprendlingen – Sprendlingen

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

Objektnummer: 26004073 - 63303 Dreieich / Sprendlingen – Sprendlingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26004073
Wohnfläche	ca. 104 m²
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2016
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	679.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26004073 - 63303 Dreieich / Sprendlingen – Sprendlingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	KWK fossil
Energieausweis gültig bis	30.05.2027

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	49.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 26004073 - 63303 Dreieich / Sprendlingen – Sprendlingen

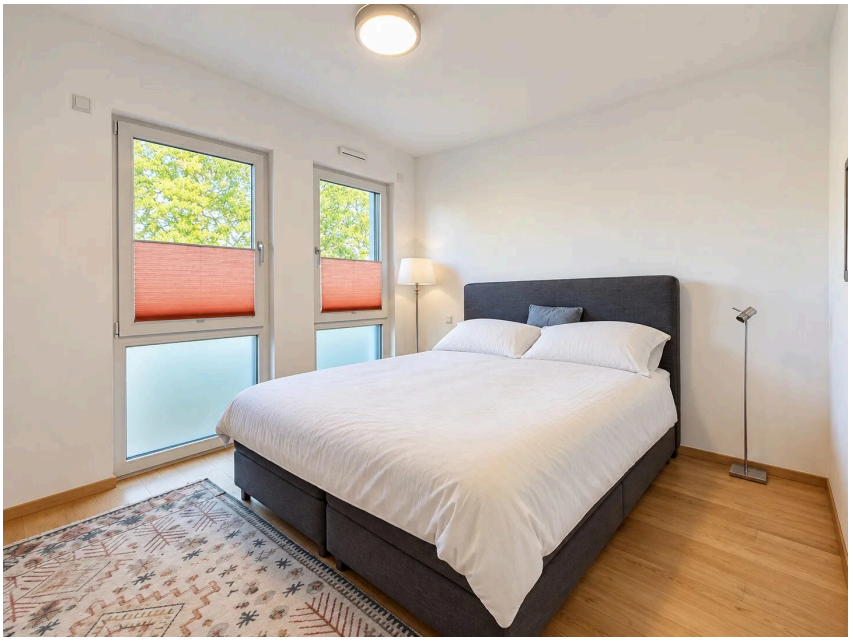
Die Immobilie

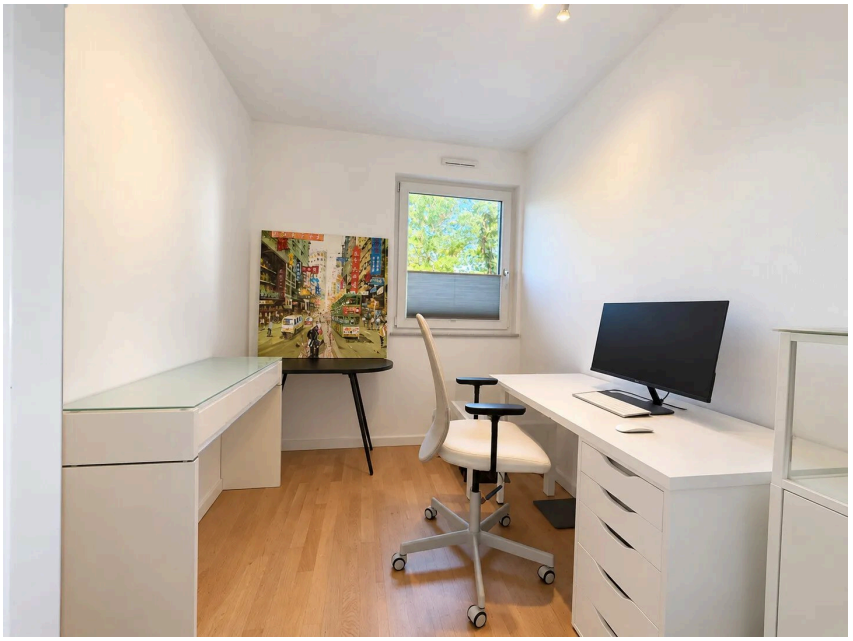




Objektnummer: 26004073 - 63303 Dreieich / Sprendlingen – Sprendlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26004073 - 63303 Dreieich / Sprendlingen – Sprendlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26004073 - 63303 Dreieich / Sprendlingen – Sprendlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26004073 - 63303 Dreieich / Sprendlingen – Sprendlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26004073 - 63303 Dreieich / Sprendlingen – Sprendlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26004073 - 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: 26004073 - 63303 Dreieich / Sprendlingen – Sprendlingen

Ein erster Eindruck

Klarheit und Großzügigkeit prägen den ersten Eindruck dieser Wohnung. Der offene Wohn- und Essbereich bildet ein stimmiges Zentrum, in dem das warme Parkett und die harmonisch abgestimmten Farben der Küche sofort ins Auge fallen. Tageslicht durchflutet den Raum, während weitläufige Fensterflächen die Grenze zwischen Innen und Außen beinahe auflösen. Die moderne Einbauküche in elegantem Anthrazit mit Holzakzenten und hochwertigen Geräten lädt zum Kochen und Verweilen ein, während der Essbereich ausreichend Platz auch für gesellige Abende bietet.
Der Blick wandert weiter über den Wohnbereich mit einer großzügigen Sofalandschaft und Zugang zur Terrasse. Hier öffnet sich die Wohnung zur überdachten Terrasse und dem gepflegten ca.120m² großen Garten zur eigenen Nutzung. Ein zusätzlicher Freiraum, der den Alltag bereichert. Die Terrasse ist direkt vom Wohnzimmer aus erreichbar, sodass sich das Leben bei schönem Wetter mühelos nach draußen verlagert.

Im Eingangsbereich überrascht ein leuchtend gelber Einbauschrank, der nicht nur funktional ist, sondern auch einen frischen Akzent setzt.

Die Privaträume der Wohnung überzeugen durch eine durchdachte Raumaufteilung. Das Gäste-/ oder auch Kinderzimmer ist hell und freundlich gestaltet und verfügt über zwei bodentiefe Fenster, die den Blick ins Grüne lenken. Im Ankleidezimmer verbinden sich moderne Einbauschränke mit warmen Holztönen zu einer Atmosphäre, die Ordnung und Komfort verspricht. Das Hauptbadezimmer beeindruckt durch eine bodengleiche Dusche, eine separate Badewanne und moderne Fliesen. Zusätzlich steht ein Gäste-WC mit ebenerdiger Dusche zur Verfügung.

Die gesamte Wohnung ist barrierefrei gestaltet und eignet sich daher auch hervorragend für Senioren. Ein extrabreiter Stellplatz in der Tiefgarage sorgt für zusätzlichen Komfort und erleichtert das Ein- und Aussteigen auch bei größeren SUV´s oder Coupe´s.

Die Lage ist ruhig aber zentral: zur Innenstadt benötigen Sie ca. 5min Fußweg, zum Bahnhof ca. 15min und Felder und Wiesen erreichen Sie in ca. 5 min.

Gerne geben wir Ihnen nähere Auskünfte zu dieser modernen und barrierefreien Erdgeschosswohnung mit Garten und Tiefgaragenstellplatz.

Objektnummer: 26004073 - 63303 Dreieich / Sprendlingen – Sprendlingen

Ausstattung und Details

- Energieeffizienzsklasse A
- Fußbodenheizung
- Parkettboden in den Wohnräumen, Fliesen in den Bädern
- Große Einbauschränke in der Diele und zusätzlich mit Kommode im Ankleidezimmer
- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC mit Dusche
- Offene Küche mit Markengeräten (u.a. Gaggenau)
- Überdachte Terrasse und Garten in süd-östlicher Ausrichtung
- Fahrstuhl
- Barrierefrei
- Extrabreiter, ebenerdiger Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 26004073 - 63303 Dreieich / Sprendlingen – Sprendlingen

Alles zum Standort

Die etwa 10 Kilometer südlich von Frankfurt gelegene Stadt Dreieich mit den Stadtteilen Buchschlag, Dreieichenhain, Götzenhain, Offenthal und Sprendlingen zählt 40.000 Einwohner und verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Dies gilt besonders für die Kindergärten und alle weiterführenden Schulsysteme. In Buchschlag sind Kindergarten und Grundschule räumlich miteinander verknüpft; Gymnasien, Gesamt- und Berufsschule liegen in Sprendlingen und sind gut erreichbar. Eine der modernsten Privatschulen Deutschlands, die Strothoff International School Rhein-Main befindet sich auf dem Campus Dreieich in Sprendlingen.

Dreieich mit der reizvollen landschaftlichen Umgebung, zu der auch Schloss Philippseich, Gut Neuhof, der Golfclub Neuhof und etliche Reiterhöfe gehören, ist in den letzten Jahren als Wohndomizil immer beliebter geworden. Große Einkaufszentren, aber auch viele kleine Geschäfte, Restaurants und Cafés machen den Einkaufsbummel zu einem Vergnügen. Empfehlenswert ist die Altstadt von Dreieichenhain mit seinen Fachwerkhäusern, der Burg Hayn und den dort alljährlich stattfindenden Festspielen. Dreieich - Sprendlingen verfügt über beste Verkehrsanbindungen. Von Sprendlingen aus ist Frankfurt mit der S-Bahn alle 15 Minuten, Darmstadt alle 30 Minuten erreichbar. Der Stadtbus fährt halbstündlich zum Flughafen Frankfurt; ebenso in alle Dreieicher Stadtteile. Die Züge der Dreieichbahn verbinden gleichfalls alle Stadtteile untereinander und fahren weiter bis Dieburg und in den vorderen Odenwald. In wenigen Minuten sind die Bundesautobahnen A 3 , A661 und A5 zu erreichen.

Objektnummer: 26004073 - 63303 Dreieich / Sprendlingen – 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: 26004073 - 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