Dreieich – Sprendlingen

Neubau -Erdgeschosswohnung im Zweifamilienhaus

Objektnummer: 26004079



KAUFPREIS: 520.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 86 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26004079 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

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

Objektnummer: 26004079 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26004079
Wohnfläche	ca. 86 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	520.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26004079 - 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: 26004079 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Ein erster Eindruck

Für das projektierte Zweifamilienhaus liegt bereits eine Baugenehmigung vor. Damit ist eine wichtige Voraussetzung für die zeitnahe Realisierung des Bauvorhabens erfüllt. Fertigstellung voraussichtlich 2.Quartal 2028. Im Erdgeschoss ist eine 4-Zimmer-Wohnung mit einem durchdachten Raumkonzept geplant, das auf die Bedürfnisse von Familien zugeschnitten ist.

Den Mittelpunkt des Familienlebens bildet der rund 42 m² große, offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich. Fenster auf zwei Seiten sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre. Die offene Gestaltung verbindet Kochen, Essen und Wohnen harmonisch miteinander und bietet Platz für einen großen Esstisch und eine gemütliche Sofaecke.

Über den Flur gelangen Sie in den privaten Bereich der Wohnung. Neben dem Elternschlafzimmer sind zwei gut geschnittene Zimmer vorgesehen, die sich als Kinderzimmer oder bei Bedarf auch als Arbeits- oder Gästezimmer einrichten lassen. Ein Badezimmer mit Dusche ergänzt das Raumangebot.

Zusätzlichen Stauraum bietet der zur Wohnung gehörende Kellerraum und 1 Stellplatz im Hof runden das Angebot ab. Die Lage am Feldrand verbindet die Nähe zur Natur mit einem ruhigen Wohnumfeld.

Objektnummer: 26004079 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Alles zum Standort

Dreieich zählt zu den gefragten Wohnstandorten im Frankfurter Umland und verbindet eine gewachsene Infrastruktur mit der Nähe zu Frankfurt, dem Flughafen und weiteren wichtigen Arbeitszentren. Der Standort überzeugt durch seine stabile Nachfrage, die gute Erreichbarkeit im Rhein-Main-Gebiet und ein Umfeld, das besonders für langfristig orientierte Eigennutzer attraktiv ist. Gerade in gut angebundenen, grünen und wertbeständigen Lagen zeigt sich Dreieich als Adresse mit nachhaltiger Anziehungskraft.

Sprendlingen präsentiert sich dabei als lebendiger und zugleich alltagstauglicher Stadtteil mit urbanem Charakter und einer sehr guten Einbindung in das regionale Verkehrsnetz. Familien schätzen hier die kurze Distanz zu den wichtigsten Einrichtungen des täglichen Lebens ebenso wie die angenehme Mischung aus Stadtleben, Grün und verlässlicher Nahversorgung. Das Umfeld wirkt offen, gut organisiert und bietet jene Nähe, die den Alltag spürbar erleichtert.

Besonders überzeugend ist die hervorragende Versorgung im direkten Umfeld: Mehrere Kindertagesstätten sind bereits in rund 6 bis 8 Minuten zu Fuß erreichbar, darunter die Krabbelstube Heckenborn und das Kinderhaus Sprendlingen. Auch Schulen liegen angenehm nah, etwa die Georg-Büchner-Schule und die Schillerschule in jeweils rund 11 Minuten zu Fuß; weiterführende Schulen wie die Weibelfeldschule und die Ricarda-Huch-Schule sind ebenfalls bequem in etwa 14 bis 15 Minuten erreichbar. Für die Freizeit stehen Grünflächen, Spielplätze und Sportangebote in kurzer Distanz zur Verfügung, darunter ein Park in rund 4 Minuten sowie weitere Spiel- und Sportmöglichkeiten in 1 bis 7 Minuten zu Fuß. Ergänzt wird das Umfeld durch ein vielseitiges gastronomisches Angebot mit Cafés und Restaurants in etwa 8 bis 9 Minuten Entfernung sowie durch eine gute medizinische Versorgung mit Apotheke, Zahnärzten und Ärzten in rund 9 Minuten zu Fuß. Auch die Anbindung ist komfortabel: Die Bushaltestellen Rathaus, Mitte und Süd liegen in etwa 8 bis 11 Minuten Entfernung, der Bahnhof Dreieich-Sprendlingen ist in rund 14 Minuten zu Fuß erreichbar, und auch die Autobahnanschlüsse sind gut angebunden.

Für Familien entsteht damit ein Wohnumfeld, das kurze Wege, gute Erreichbarkeit und eine verlässliche Infrastruktur auf angenehme Weise verbindet.

Objektnummer: 26004079 - 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: 26004079 - 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