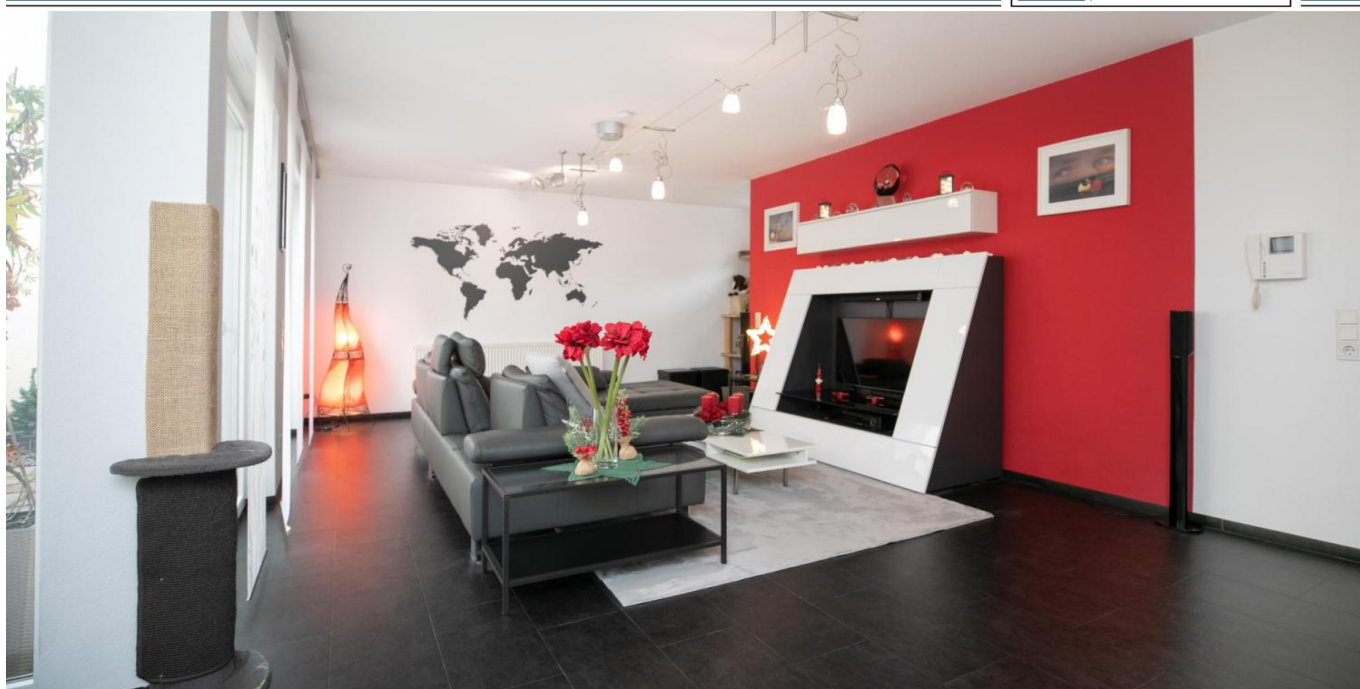


Dreieich – Spremlingen

# Atriumhaus in den Buchschlagwiesen

Objektnummer: 24004054



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 137 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 196 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24004054 - 63303 Dreieich – Spremlingen

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

Objektnummer: 24004054 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24004054	Kaufpreis	649.000 EUR
Wohnfläche	ca. 137 m <sup>2</sup>	Haus	Reihenmittel
Zimmer	5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baujahr	2009	Bauweise	Massiv
Stellplatz	2 x Freiplatz	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24004054 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Nahwärme	Endenergieverbrauch	100.17 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	31.10.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Blockheizkraftwerk	Baujahr laut Energieausweis	2009

Objektnummer: 24004054 - 63303 Dreieich – Spremlingen

## Die Immobilie



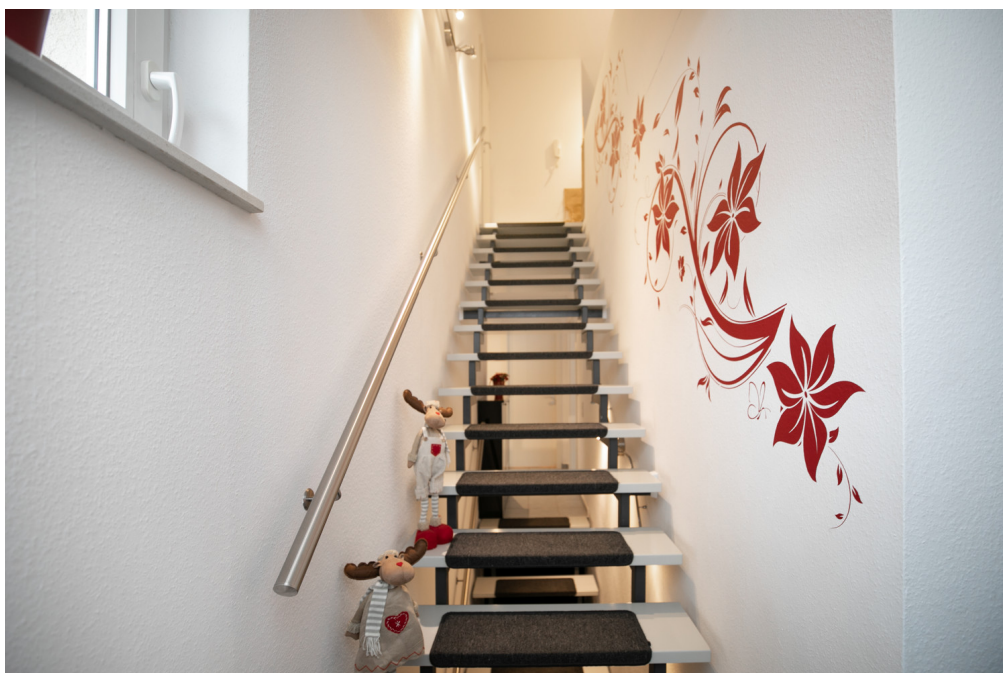
Objektnummer: 24004054 - 63303 Dreieich – Spremlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24004054 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24004054 - 63303 Dreieich – Spremlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24004054 - 63303 Dreieich – Spremlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24004054 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06103 - 48 62 90

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24004054 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

## Ein erster Eindruck

Willkommen in den idyllischen Buchschlagwiesen, einer begehrten Wohnlage vor den Toren des charmanten Buchschlags. Diese besondere Immobilie verbindet architektonische Raffinesse mit Naturnähe - ideal für Familien, Paare oder Individualisten, die das Besondere suchen. Das Atriumhaus besticht durch sein außergewöhnliches Design. Es überzeugt durch ein offenes Wohnkonzept, das ein modernes und großzügiges Wohngefühl vermittelt. Mittelpunkt des Hauses ist der offen gestaltete Wohnbereich, der nahtlos in den Essbereich und die Küche übergeht. Großzügige Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und eine harmonische Verbindung von Innen und Außen. Zusätzlich haben die heutigen Besitzer ein praktisches Arbeitszimmer eingerichtet, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ein Highlight des Hauses ist das kaum einsehbare Atrium - eine private Oase, die im Sommer wie ein zweites Wohnzimmer genutzt werden kann. Ein großer Esstisch findet hier problemlos Platz, ideal für gesellige Abende unter freiem Himmel. Im Obergeschoss erwarten Sie drei gut geschnittene Schlafzimmer und ein geräumiges Bad. Ebenfalls im Obergeschoss befindet sich eine große, nahezu uneinsehbare Dachterrasse. Sie lädt zum Sonnen, Entspannen oder zum Spielen für die Kinder ein - ein privater Rückzugsort mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus wird nachhaltig und effizient mit Fernwärme aus einem nahe gelegenen Blockheizkraftwerk versorgt. Es ist voll unterkellert und bietet so zusätzlichen Stauraum oder Potenzial für Hobby- oder Fitnessräume. Zwei Stellplätze direkt am Haus ermöglichen bequemes und sicheres Parken. Die durchdachte Architektur und die ideale Ausrichtung des Hauses schaffen eine perfekte Balance zwischen modernem Wohnkomfort und maximaler Privatsphäre - ein Haus, das nicht nur durch seine Lage, sondern auch durch seinen Charakter besticht. Dieses Atriumhaus in den Buchschlagwiesen ist ein wahres Schmuckstück, das modernes Design, Funktionalität und Wohlfühlatmosphäre in einzigartiger Lage vereint. Lassen Sie sich von diesem besonderen Zuhause inspirieren und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 24004054 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

## Alles zum Standort

Das Haus liegt in beliebter Lage im Dreieicher Stadtteil Sprendlingen. Infrastrukturelle Einrichtungen, wie zum Beispiel Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs, aber auch die Stadtverwaltung, zahlreiche Kindergärten, eine Grundschule und die weiterführenden Gesamtschulen Weibelfeld- und Heinrich-Heine-Schule, das Gymnasium Ricarda-Huch sowie die renommierte Strothoff International School sind von hier aus schnell erreichbar. Darüber hinaus gibt es ein breitgefächertes Kulturprogramm, zwei Schwimmbäder (Hallen- und Freibad) sowie zahlreiche Vereine. Von Sprendlingen fährt die Dreieichbahn in wenigen Minuten zur S-Bahn Station nach Buchschlag. Im 15-Minuten-Takt fahren von hier aus die S-Bahnen in Richtung Frankfurt & Darmstadt. Der Bus fährt halbstündlich zum Flughafen Frankfurt; In wenigen Minuten sind die Bundesautobahnen BAB 661, A 3 und A5 zu erreichen.

Objektnummer: 24004054 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 100.17 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Nahwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24004054 - 63303 Dreieich – Spremlingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

---

Fahrgasse 41 Dreieich und südlich vor den Toren Frankfurts  
E-Mail: [dreieich@von-poll.com](mailto:dreieich@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)