

Dreieich / Buchschlag – Buchschlag

# Modernes Einfamilienhaus mit Stil und Komfort

Objektnummer: 24004044



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

KAUFPREIS: 1.650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 237 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 674 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24004044 - 63303 Dreieich / Buchschlag – Buchschlag

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

Objektnummer: 24004044 - 63303 Dreieich / Buchschlag – Buchschlag

## Auf einen Blick

Objektnummer	24004044
Wohnfläche	ca. 237 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1965
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.650.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24004044 - 63303 Dreieich / Buchschlag – Buchschlag

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	80.27 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.03.2033	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24004044 - 63303 Dreieich / Buchschlag – Buchschlag

## Die Immobilie



Objektnummer: 24004044 - 63303 Dreieich / Buchschlag – Buchschlag

## Die Immobilie





Objektnummer: 24004044 - 63303 Dreieich / Buchschlag – Buchschlag

## Die Immobilie



Objektnummer: 24004044 - 63303 Dreieich / Buchschlag – Buchschlag

## Die Immobilie





Objektnummer: 24004044 - 63303 Dreieich / Buchschlag – Buchschlag

## Die Immobilie



Objektnummer: 24004044 - 63303 Dreieich / Buchschlag – Buchschlag

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



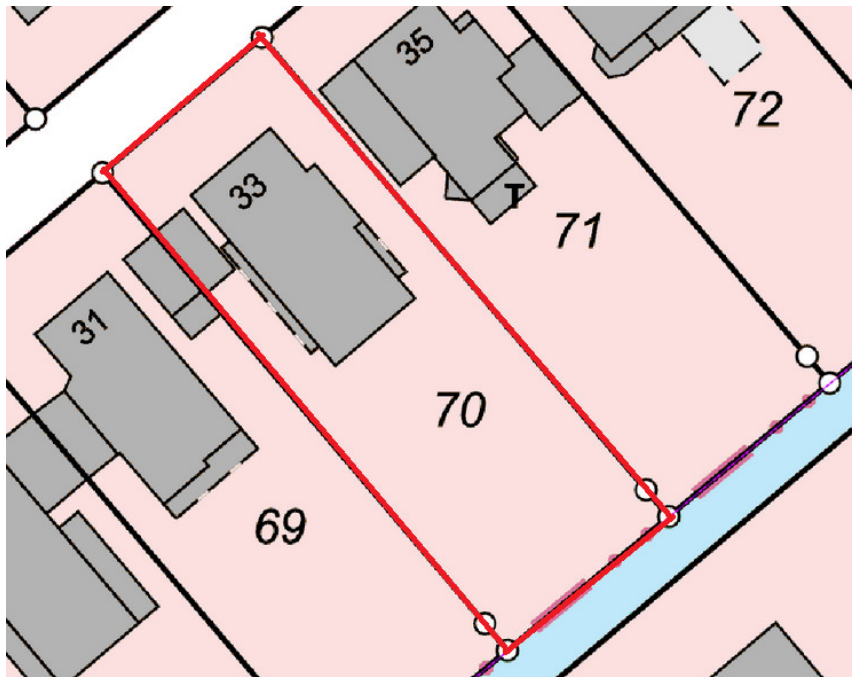
Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06103 - 48 62 90

Objektnummer: 24004044 - 63303 Dreieich / Buchschlag – Buchschlag

## Die Immobilie



Objektnummer: 24004044 - 63303 Dreieich / Buchschlag – Buchschlag

## Ein erster Eindruck

Dieses stilvolle Einfamilienhaus überzeugt durch eine gelungene Kombination aus moderner Architektur und behaglicher Wohnatmosphäre. Das 2015/2016 umfangreich sanierte und aufgestockte Haus bietet auf rund 237 m<sup>2</sup> Wohnfläche alles, was sich eine Familie wünscht. Schon beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein freundlicher Eingangsbereich, der die durchdachte und geradlinige Gestaltung sofort widerspiegelt. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger, durch große Fensterflächen lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur großen, sonnigen Terrasse mit Markise. Der Kamin sorgt an kühleren Tagen für Gemütlichkeit, die geschmackvollen, großformatigen Fliesen in Kombination mit der Fußbodenheizung für modernen Komfort. Die geschlossene Einbauküche ist praktisch und funktional gestaltet. Ein weiterer Raum im Erdgeschoss lässt sich ideal als Büro, Spielzimmer oder Esszimmer nutzen. Im Obergeschoss setzt sich der hochwertige Stil fort. Der Boden aus edlem Parkett sorgt für eine warme und wohnliche Atmosphäre. Hier befinden sich zwei helle Kinderzimmer mit Einbauschränken und ein modernes Duschbad. Vom Flur aus gelangt man auf eine der beiden Terrassen im Obergeschoss. An den Elternbereich schließt sich ein großes Tageslichtbad mit hochwertigen Fliesen und schwarzen Armaturen an. Außerdem hat man vom Elternschlafzimmer aus Zugang zu einem Balkon mit herrlichem Blick ins Grüne. Das Haus verfügt außerdem über eine Einliegerwohnung mit separatem Treppenabgang. Diese besteht aus zwei Zimmern und einem eigenen Bad und ist somit ideal für Gäste, als Büro oder zusätzlicher Kellerraum nutzbar. Der Garten besticht durch seine schlichte und pflegeleichte Gestaltung. Mit seiner Rasenfläche bietet er Kindern ausreichend Platz zum Spielen und Toben. Die Pflege der Fläche erfolgt bequem mit einem Mähroboter und einer komplett automatisierten Bewässerung, so dass der Garten stets in einem gepflegten Zustand bleibt - ideal für Familien, die einen entspannten und zugleich funktionalen Garten schätzen. Abgerundet wird das Angebot durch eine Einzelgarage und einen Stellplatz.

Objektnummer: 24004044 - 63303 Dreieich / Buchschlag – Buchschlag

## Ausstattung und Details

- großformatige Fliesen im Erdgeschoss
- Eiche-Dielen im Obergeschoss
- offener Kamin
- diverse maßgefertigte Einbauschränke
- maßgefertigte Einbauküche
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage in allen Schlafzimmern
- SmartHome Haustechnik
- Alarmanlage mit Videoüberwachung
- Haustür mit Fingerprint-Zugang
- hochwertige Designbäder und Gäste-WC
- Photovoltaik-Anlage mit eigenem Speicher
- LAN-Verkabelung
- Wallbox mit einem 11kW-Anschluß
- automatische Gartenbewässerung
- Mähroboter



Objektnummer: 24004044 - 63303 Dreieich / Buchschlag – Buchschlag

## Alles zum Standort

Im Jahr 1913 hatten sich 600 Menschen in Buchschlag niedergelassen. Heute zählt der kleinste Dreieicher Stadtteil 3000 Einwohner. Architektonisch gilt der Ort Fachleuten als überaus reizvoll: Weitläufige Flächen und wunderschöne Häuser mit großzügigen Gärten bestimmen seinen Charakter; der große Variantenreichtum der Architektur - achten Sie allein auf die Dächer und Türen - machen das historische Villengebiet so charmant. Es gilt als eine der wenigen noch geschlossenen Siedlungen der vom Jugendstil geprägten Künstler- und Gartenstadtbewegung. Auch die Einbettung in die Stadt Dreieich bietet Ihnen zahlreiche Vorzüge: Kindergarten und Grundschule sind zu Fuß erreichbar. Ein S-Bahnhof, von wo aus Sie in kurzer Zeit nach Frankfurt oder Darmstadt fahren können, liegt zentral. Im benachbarten Stadtteil Sprendlingen finden Sie als weiterführende Schulen das angesehene Ricarda-Huch-Gymnasium, die Weibelfeld-Gesamtschule, die Max-Eyth-Berufsschule sowie die renommierte Strothoff International School.

Objektnummer: 24004044 - 63303 Dreieich / Buchschlag – Buchschlag

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.3.2033. Endenergieverbrauch beträgt 80.27 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24004044 - 63303 Dreieich / Buchschlag – Buchschlag

## 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)