

Egelsbach – Brühl

# Modernes Reihenhaus mit hochwertiger Ausstattung und geringem Energieverbrauch

Property ID: 24004020



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

**PURCHASE PRICE: 595.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 145 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 168 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24004020 - 63329 Egelsbach – Brühl

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24004020 - 63329 Egelsbach – Brühl

## At a glance

Property ID	24004020
Living Space	ca. 145 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	2008
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	595.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2017
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24004020 - 63329 Egelsbach – Brühl

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	66.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.09.2033	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas		

Property ID: 24004020 - 63329 Egelsbach – Brühl

## The property



Property ID: 24004020 - 63329 Egelsbach – Brühl

## The property



Property ID: 24004020 - 63329 Egelsbach – Brühl

## The property



Property ID: 24004020 - 63329 Egelsbach – Brühl

## The property





Property ID: 24004020 - 63329 Egelsbach – Brühl

## The property



Property ID: 24004020 - 63329 Egelsbach – Brühl

## The property



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)

Property ID: 24004020 - 63329 Egelsbach – Brühl

## A first impression

Diese geräumige Reihenmittelhaus, das im Jahr 2008 erbaut wurde, bietet auf ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche genügend Platz für die ganze Familie. Mit insgesamt 5 Zimmern, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, ist hier genug Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Immobilie befindet sich in einem neuwertigen Zustand und besticht durch die hochwertige Ausstattungsqualität. Eine Gasbrennwertkessel mit Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme im gesamten Haus. Feinsteinzeug-Fliesen und ein hochwertiges Laminat sorgen für ein stilvolles Ambiente im gesamten Haus. Im Erdgeschoss befindet sich das großzügige Wohn-/Esszimmer mit Austritt auf die Terrasse und den Garten. Besonders hervorzuheben ist hier auch die moderne Einbauküche. Im Obergeschoss liegen zwei große Zimmer und das Badezimmer, das mit einer Whirlpoolwanne nach einem langen Arbeitstag eine hervorragende Möglichkeit zum Entspannen bietet. Das toll ausgebaute Dachgeschoss bietet mit zwei weiteren Räumen und einem weiteren Badezimmer genügend Platz für die ganze Familie und/oder Homeoffice. Ein Highlight dieser Immobilie ist die überdachte Terrasse, die auch bei schlechtem Wetter genutzt werden kann. Der liebevoll gestaltete Garten lädt zum Verweilen im Freien ein und bietet ausreichend Platz für Grillabende mit Freunden und Familie. Ein Gartenhaus dient als zusätzlicher Stauraum für Gartengeräte und Co. Für den Fuhrpark stehen zwei Außenstellplätze zur Verfügung. Durch den geringen Energieverbrauch ist die Immobilie auch ökonomisch attraktiv. Ein Keller ist nicht vorhanden, jedoch bieten die großzügigen Räumlichkeiten ausreichend Stauraum. Das Haus überzeugt mit einer schönen Lage und einem kleinen, aber feinen Grundstück von ca. 168 m<sup>2</sup>. Die Übergabe ist Ende 2024 möglich, sodass einem Einzug in das Traumhaus nichts im Wege steht. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als ein modernes und komfortables Zuhause für anspruchsvolle Käufer, die auf der Suche nach einer hochwertigen Ausstattung und genügend Platz für die gesamte Familie sind.

Property ID: 24004020 - 63329 Egelsbach – Brühl

## Details of amenities

- Einbauküche
- Fußbodenheizung
- Zwei Bäder
- Whirlpoolwanne
- Feinsteinzeug-Fliesen
- Laminat
- Überdachte Terrasse
- Gartenhaus
- zwei Außenstellplätze für PKW
- geringer Energieverbrauch
- kein Keller

Property ID: 24004020 - 63329 Egelsbach – Brühl

## All about the location

Egelsbach liegt sehr verkehrsgünstig und verfügt über einen direkten Autobahnanschluss zur A 661. Im nahe gelegenen Gewerbegebiet oder im Ortskern von Egelsbach gibt es Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants und Cafés. Kindergärten, eine Grundschule und diverse Freizeitmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in der Gemeinde. Von der zentralen Lage im Rhein-Main-Gebiet und der guten Verkehrsanbindung profitiert die Gemeinde. Der S-Bahn Anschluss bietet eine gute Anbindung an Frankfurt und Darmstadt. Der Flughafen Frankfurt ist über die Bundesautobahnen A661 oder A5 mit dem Frankfurter Kreuz in kurzer Zeit zu erreichen.

Property ID: 24004020 - 63329 Egelsbach – Brühl

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.9.2033. Endenergieverbrauch beträgt 66.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

Property ID: 24004020 - 63329 Egelsbach – Brühl

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

---

Fahrgasse 41 Dreieich and south at the gates of Frankfurt

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)