

Dreieich – Sprendlingen

Modernisierungsbedürftiges Familiendomizil am Ortseingang Buchschlag

Property ID: 25004009



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 789.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 206,06 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 598 m²

Property ID: 25004009 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

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

Property ID: 25004009 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

At a glance

Property ID	25004009
Living Space	ca. 206,06 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bathrooms	2
Year of construction	1953
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	789.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2000
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25004009 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	211.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	10.02.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1953

Property ID: 25004009 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

The property



Property ID: 25004009 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

The property



Property ID: 25004009 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

The property



Property ID: 25004009 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

The property



Property ID: 25004009 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

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

Property ID: 25004009 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

A first impression

Dieses großzügige Ein- bis Zweifamilienhaus liegt in unmittelbarer Nähe des beliebten Stadtteils Buchschlag und besticht durch seine ideale Grundstücksgröße. Ursprünglich in den 1950er Jahren erbaut und Mitte der 1980er Jahre erweitert, wurde das Haus stets gepflegt und instand gehalten. Nun wartet es auf eine durchdachte Modernisierung. Früher als Zweifamilienhaus genutzt, bietet die Immobilie flexible Nutzungsmöglichkeiten: Mit einer angepassten Grundrissgestaltung kann hier ein modernes und großzügiges Familiendomizil entstehen, das heutigen Wohnbedürfnissen gerecht wird. Die vorhandenen Anschlüsse ermöglichen aber auch eine Nutzung als Zweifamilienhaus. Auf über 200 m² Wohnfläche verteilen sich helle Räume mit viel Gestaltungsspielraum. Das Haus ist teilunterkellert und bietet zusätzlichen Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Eine großzügige Doppelgarage rundet das Angebot ab. Die Highlights auf einen Blick: Beste Wohnlage am Ortsrand von Buchschlag flexible Nutzung als Ein- oder Zweifamilienhaus solide Bausubstanz, modernisierungsbedürftig mit viel Potenzial Teilunterkellerung mit vielseitig nutzbaren Räumen Doppelgarage für bequemes Parken Diese Immobilie bietet die seltene Gelegenheit, in begehrter Lage ein Haus nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Lassen Sie sich von den Möglichkeiten inspirieren und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Property ID: 25004009 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

All about the location

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.

Property ID: 25004009 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 211.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25004009 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

Fahrgasse 41 Dreieich and south of the gates of Frankfurt

E-Mail: dreieich@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com