

Dreieich – Buchschlag

# Charmantes Familiendomizil in Buchschlag

Property ID: 24004057



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

**PURCHASE PRICE: 1.300.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 142,2 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 709 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24004057 - 63303 Dreieich – Buchschlag

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

Property ID: 24004057 - 63303 Dreieich – Buchschlag

## At a glance

Property ID	24004057
Living Space	ca. 142,2 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1959

Purchase Price	1.300.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 55 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24004057 - 63303 Dreieich – Buchschlag

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	325.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	17.08.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1960

Property ID: 24004057 - 63303 Dreieich – Buchschlag

## The property



Property ID: 24004057 - 63303 Dreieich – Buchschlag

## The property



Property ID: 24004057 - 63303 Dreieich – Buchschlag

## The property



Property ID: 24004057 - 63303 Dreieich – Buchschlag

## The property





Property ID: 24004057 - 63303 Dreieich – Buchschlag

## 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: 24004057 - 63303 Dreieich – Buchschlag

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24004057 - 63303 Dreieich – Buchschlag

## A first impression

Dieses Immobilienangebot bietet viel Gestaltungsspielraum für anspruchsvolles Wohnen. Erstklassig gelegen im exklusiven Dreieicher Stadtteil Buchschlag, präsentiert sich dieses im Jahr 1959 erbaute Einfamilienhaus auf einem eingewachsenen, ca. 709 m<sup>2</sup> großen Grundstück samt herrlichem Garten. Die Wohnfläche von ca. 142 m<sup>2</sup> verteilt sich über zwei Etagen auf insgesamt 4 Zimmer. Neben dem einladenden Wohn- und Essbereich sind u. a. drei individuell nutzbare Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer vorhanden. Darüber hinaus laden zwei großzügige Terrassen an warmen Tagen zum Verweilen und Entspannen mit Blick auf die grüne Umgebung ein. Für Kaufinteressenten, die eine Immobilie mit Potenzial suchen und bereit sind, in eine Sanierung bzw. Modernisierung/Renovierung zu investieren, bietet dieses Angebot die ideale Möglichkeit, sich ein individuelles Domizil nach eigenen Vorstellungen und Wünschen zu schaffen. Ein Abriss des Hauses zugunsten eines Neubaus in Form eines Ein- oder Zweifamilienhauses (WR II, GRZ 0,25 & GFZ 0,5) ist auf Wunsch ebenfalls möglich. Eine einmalige Gelegenheit, die ganz persönliche Vision vom perfekten Zuhause Wirklichkeit werden zu lassen.

Property ID: 24004057 - 63303 Dreieich – Buchschlag

## Details of amenities

- Laminatboden
- Zwei Terrassen
- wunderschöner Garten
- Einliegerbereich mit separatem WC

Property ID: 24004057 - 63303 Dreieich – Buchschlag

## All about the location

Buchschlag, ein Stadtteil von Dreieich, ist zweifellos ein beeindruckendes Beispiel für die Gartenstadtbewegung und bietet eine außergewöhnliche Lebensqualität. Die historische Villenkolonie, die mehr als 100 Jahre alt ist, verbindet eine malerische Umgebung mit moderner Anbindung an das urbane Leben. Hervorragende Lage und Erreichbarkeit:

- Frankfurt: Die Innenstadt ist in nur 15 Minuten mit dem Auto erreichbar, alternativ führt die S-Bahn S3 in nur 8 Stationen (20Min.) direkt ins Herz der Stadt.
- Flughafen: Eine schnelle Verbindung von etwa 10 Minuten per Auto oder ein regelmäßiger Busservice OF-64 etwa 25 Minuten zum Terminal 1 machen den internationalen Flughafen Frankfurt mühelos zugänglich.
- Autobahnanbindung: Die Nähe zur A661 und A5 garantiert eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung.

Grüne Umgebung und Freizeitmöglichkeiten: Buchschlag punktet mit seiner Lage inmitten von Natur. Der angrenzende Wald lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden und Radtouren ein. Dazu kommt ein reichhaltiges Angebot an Freizeit-, Sport- und Kulturaktivitäten, die sowohl Naturfreunde als auch urbane Entdecker ansprechen. Infrastruktur und Nahversorgung: Eine Auswahl an guten Schulen, umfassende Einkaufsmöglichkeiten in Dreieich und Frankfurt sowie eine solide Nahversorgung sorgen für hohen Wohnkomfort. Gleichzeitig bleibt die dörfliche Privatsphäre erhalten, die Familien besonders schätzen. Fazit: Buchschlag bietet ein harmonisches Zusammenspiel aus Ruhe, Natur und städtischer Anbindung. Es ist ein idealer Wohnort für Menschen, die eine exklusive Lebensqualität suchen und dennoch von einer hervorragenden Infrastruktur profitieren möchten – perfekt für Familien, die Privatsphäre und Komfort gleichermaßen schätzen.

Property ID: 24004057 - 63303 Dreieich – Buchschlag

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 325.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 24004057 - 63303 Dreieich – Buchschlag

## 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](mailto:dreieich@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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