

Dreieich – Sprendlingen

# Modernisierungsbedürftiges Familiendomizil am Ortseingang Buchschlag

Número de propiedad: 25004009



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

PRECIO DE COMPRA: 789.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 206,06 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 598 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25004009 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25004009 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

## De un vistazo

Número de propiedad	25004009	Precio de compra	789.000 EUR
Superficie habitable	ca. 206,06 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	7	Modernización / Rehabilitación	2000
Baños	2	Estado de la propiedad	para reformar
Año de construcción	1953	Método de construcción	Sólido
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25004009 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	211.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	10.02.2035	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1953

Número de propiedad: 25004009 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

## La propiedad





Número de propiedad: 25004009 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25004009 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

## La propiedad





Número de propiedad: 25004009 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

## La propiedad





Número de propiedad: 25004009 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

## La propiedad



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

Número de propiedad: 25004009 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

## Una primera impresión

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 m<sup>2</sup> 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!

Número de propiedad: 25004009 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

## Todo sobre la ubicación

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.



Número de propiedad: 25004009 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 211.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número de propiedad: 25004009 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

---

Fahrgasse 41 Dreieich y al sur de las puertas de Fráncfort  
E-Mail: dreieich@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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