

Dreieich / Offenthal

# Reizvolle Doppelhaushälfte in Feldrandlage Offenthal

CODE DU BIEN: 24004060



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

PRIX D'ACHAT: 649.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 144,64 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 443 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24004060 - 63303 Dreieich / Offenthal

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24004060 - 63303 Dreieich / Offenthal

## En un coup d'œil

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| CODE DU BIEN           | 24004060                  |
| Surface habitable      | ca. 144,64 m <sup>2</sup> |
| Type de toiture        | à deux versants           |
| Pièces                 | 4                         |
| Chambres à coucher     | 3                         |
| Salles de bains        | 2                         |
| Année de construction  | 1990                      |
| Place de stationnement | 1 x surface libre         |

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Prix d'achat                 | 649.000 EUR  |
| Type de bien                 | Maisons jumelles   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises      |
| État de la propriété         | Bon état   |
| Technique de construction    | massif   |
| Aménagement                  | Terrasse, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 24004060 - 63303 Dreieich / Offenthal

## Informations énergétiques

|   |                      |  |                             |
|---|----------------------|--|-----------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé | Certification énergétique                                | Diagnostic énergétique      |
| Chauffage                                     | Gaz                  | Consommation d'énergie                                   | 172.10 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 13.11.2034           | Classement énergétique                                   | F                           |
| Source d'alimentation                         | Gaz                  | Année de construction selon<br>le certificat énergétique | 1990                        |



CODE DU BIEN: 24004060 - 63303 Dreieich / Offenthal

## La propriété



CODE DU BIEN: 24004060 - 63303 Dreieich / Offenthal

## La propriété





CODE DU BIEN: 24004060 - 63303 Dreieich / Offenthal

## La propriété



CODE DU BIEN: 24004060 - 63303 Dreieich / Offenthal

## La propriété





CODE DU BIEN: 24004060 - 63303 Dreieich / Offenthal

## La propriété



CODE DU BIEN: 24004060 - 63303 Dreieich / Offenthal

## La propriété





CODE DU BIEN: 24004060 - 63303 Dreieich / Offenthal

## La propriété



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)



CODE DU BIEN: 24004060 - 63303 Dreieich / Offenthal

## Une première impression

Diese charmante Doppelhaushälfte in Dreieich-Offenthal besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und zwei ungewöhnlich gestaltete Gärten. Ein nach Südwesten ausgerichteter Garten lädt zu entspannten Sonnenstunden ein, während der zweite Garten bisher überwiegend als Nutzgarten gesehen wurde und viel Potenzial für eine individuelle Gestaltung bietet. Die ruhige und idyllische Lage unmittelbar an Feldern, Pferdekoppeln und Waldrand bietet ein hohes Maß an Lebensqualität. Der offene Wohn- und Essbereich schafft eine einladende Atmosphäre und bietet viel Platz für geselliges Beisammensein. Eine kompakte, separate Küche lässt sich problemlos in den Wohnbereich integrieren und ist somit ideal für Liebhaber des offenen Küchenkonzeptes. Eine kleine Terrasse nach Osten ist der perfekte Platz für ein entspanntes Frühstück im Freien. Im Obergeschoss bieten zwei großzügige Schlafzimmer und zwei Bäder ausreichend Platz für Familien oder Paare. Ein ausgebautes Dachstudio kann flexibel als Büro oder weiteres Schlafzimmer genutzt werden. Das Haus ist voll unterkellert, wobei einige Bereiche wohnlich ausgebaut sind und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten vorstellbar sind. Eine Sauna lädt zum Entspannen ein. Das Haus wurde stets gepflegt und befindet sich in einem guten Zustand, auch wenn an einigen Stellen Modernisierungsbedarf besteht. Hier bietet sich die Möglichkeit, eigene Gestaltungsideen umzusetzen und das Haus nach individuellen Wünschen zu optimieren. Dreieich-Offenthal zeichnet sich durch eine ruhige und familienfreundliche Wohnlage mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahn aus. Diese Doppelhaushälfte vereint Charme, Funktionalität und Potenzial in attraktiver Wohnlage. Ob als Familiendomizil oder Wohnraum mit individueller Nutzung - hier lassen sich viele Wohnträume verwirklichen! Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

CODE DU BIEN: 24004060 - 63303 Dreieich / Offenthal

## Détails des commodités

- Feldrandlage
- Parkettboden
- 2 Terrassen
- SW Garten und Ostgarten
- PKW Abstellplatz
- Sauna

CODE DU BIEN: 24004060 - 63303 Dreieich / Offenthal

## Tout sur l'emplacement

Die etwa 10 Kilometer südlich von Frankfurt gelegene Stadt Dreieich mit den Stadtteilen Buchschlag, Dreieichenhain, Götzenhain, Offenthal und Sprendlingen zählt 40.000 Einwohner und verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Dies gilt besonders für die Kindergärten und alle weiterführenden Schulsysteme. In Buchschlag sind Kindergarten und Grundschule räumlich miteinander verknüpft; Gymnasien, Gesamt- und Berufsschule liegen in Sprendlingen und sind gut erreichbar. Eine der modernsten Privatschulen Deutschlands, die Strothoff International School Rhein-Main befindet sich auf dem Campus Dreieich in Sprendlingen in ca. 3 km Entfernung von Buchschlag. Dreieich mit der reizvollen landschaftlichen Umgebung, zu der auch Schloss Philippseich, Gut Neuhof, der Golfclub Neuhof und etliche Reiterhöfe gehören, ist in den letzten Jahren als Wohnort immer beliebter geworden. Große Einkaufszentren, aber auch viele kleine Geschäfte, Restaurants und Cafés machen den Einkaufsbummel zu einem Vergnügen. Empfehlenswert ist die Altstadt von Dreieichenhain mit seinen Fachwerkhäusern, der Burg Hayn und den dort alljährlich stattfindenden Festspielen. Die Anfang des 20. Jahrhunderts gegründete Villenkolonie Buchschlag ist als geschlossenes, architektonisches Ensemble mit Anklängen an den Darmstädter Jugendstil einmalig in Deutschland und gehört zu den bevorzugtesten Wohngebieten der Rhein- Main-Region. Idyllisch von Wald umgeben findet sich hier eine Wohnoase, die ihresgleichen sucht. Dreieich verfügt über beste Verkehrsanbindungen. Von Buchschlag aus ist Frankfurt mit der S-Bahn alle 15 Minuten, Darmstadt alle 30 Minuten erreichbar. Der Stadtbus fährt halbstündlich zum Flughafen Frankfurt; ebenso in alle Dreieicher Stadtteile. Die Züge der Dreieichbahn verbinden gleichfalls alle Stadtteile untereinander und fahren weiter bis Dieburg und in den vorderen Odenwald. In wenigen Minuten sind die Bundesautobahnen A 3 , A661 und A5 zu erreichen. Dreieich liegt im Städtedreieck Frankfurt-Offenbach-Darmstadt. Von hier aus haben Sie mit dem Bus der Linie 64 die Möglichkeit den Frankfurter Flughafen zu erreichen oder mit der Linie 653 direkt nach Frankfurt zu kommen. Auch die umliegenden Städte wie Offenbach, Hanau, Darmstadt erreichen Sie problemlos mit den öffentlichen Verkehrsmitteln. Götzenhain verfügt über einen Bahnhof, von dem Sie mit dem Zug nach Ober Roden oder Dreieich – Buchschlag gelangen, wo Sie noch weitere Umsteigemöglichkeiten nach Frankfurt, Langen oder Darmstadt haben. Die Zufahrten zu den Bundesautobahnen A661 und A3 befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind in wenigen Minuten zu erreichen.



CODE DU BIEN: 24004060 - 63303 Dreieich / Offenthal

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.11.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 172.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

CODE DU BIEN: 24004060 - 63303 Dreieich / Offenthal

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

---

Fahrgasse 41 Dreieich et au sud, aux portes de Francfort

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)