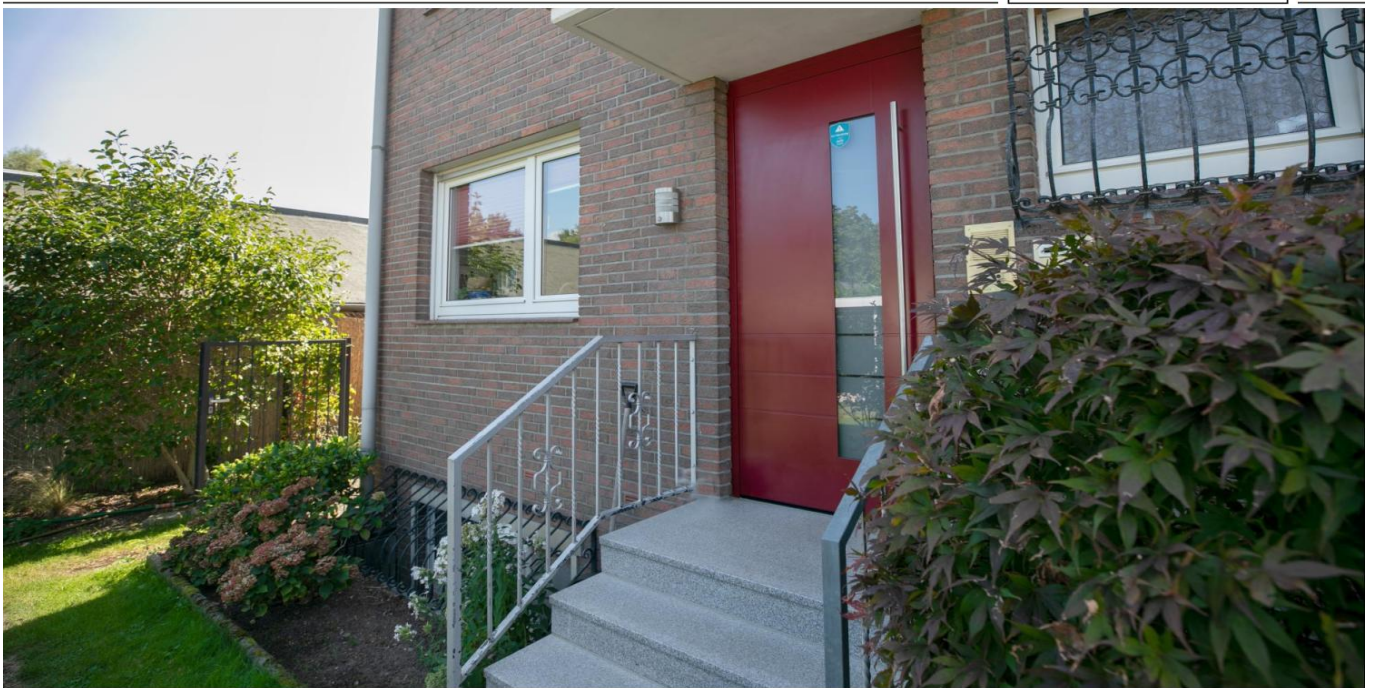


Egelsbach

## Top-Reihenendhaus in Südausrichtung

????????? ??????????: 24004045

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 679.000 EUR • ??????????: ca. 153 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ?????? ????: 507 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 24004045 - 63329 Egelsbach

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ???? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ?????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24004045 - 63329 Egelsbach

?? ??? ??????

|                       |  |                      |   |
|-----------------------|--|----------------------|---|
| ???????? ??????????   | 24004045   | ????? ???????        | 679.000 EUR   |
| ????????????          | ca. 153 m <sup>2</sup>                                       | ????????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????? ???????        | ???????????????? ??????                                      |                      |   |
| ?????????             | 5  |                      |   |
| ????????????? ???     | 3  |                      |   |
| ????????????          |  | ????? ?????????????? | 2012  |
| ????????????          | 2  | ?????????            | ???????   |
| ????? ??????????????  | 1979   | ????????????????     |   |
| ?????? ?????????????? | 1 x ??????????????<br>?????? ??????????????,<br>1 x ???????? | ?????????            | ?????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>??????,<br>?????????????????<br>?????????  |

???????? ??????????: 24004045 - 63329 Egelsbach

????????????? ???????????

|  |                      |   |                |
|--|----------------------|---|----------------|
| ??????????<br>??????????                             | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>?????????????  | VERBRAUCH      |
| ????? ????????????                                   | ??????               | ????????<br>??????????????<br>??????????????                                    | 156.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>?????????? ??? | 12.09.2034           | ?????????????<br>?????????????????<br>?????????????                             | E              |
| ????? ????????????                                   | ??????               | ????? ??????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>?????????????????? | 1979           |

??????? ????????: 24004045 - 63329 Egelsbach

?? ????????



???????? ????????: 24004045 - 63329 Egelsbach

?? ????????



??????? ????????: 24004045 - 63329 Egelsbach

?? ????????



??????? ????????: 24004045 - 63329 Egelsbach

?? ????????





??????? ???????: 24004045 - 63329 Egelsbach

?? ????????



???????? ??????????: 24004045 - 63329 Egelsbach

?? ?????????



???????? ????????: 24004045 - 63329 Egelsbach

?? ????????



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)

??????? ???????: 24004045 - 63329 Egelsbach

??? ?????? ???????????

Geräumiges Reihenendhaus mit großem Garten in Südlage Zum Verkauf steht dieses modernisierte Reihenendhaus aus dem Baujahr 1979 mit einer Wohnfläche von ca. 153 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 507 m<sup>2</sup>. Die Immobilie wurde im Jahr 2012 umfassend modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die hochwertige Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung machen dieses Objekt zu einem attraktiven Wohnangebot. Dieses Reihenendhaus bietet insgesamt 5 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Der Wohnbereich ist großzügig bemessen und besticht durch viel Licht und Platz. Ein Kamin im Wohnzimmer sorgt für eine angenehme Atmosphäre. Die Küche ist ebenfalls großzügig gestaltet und öffnet sich bequem zur Essecke. Das Badezimmer im Obergeschoss ist modern ausgestattet und verfügt über eine Badewanne und Dusche. Das Badezimmer im Dachgeschoss bietet zusätzlichen Komfort, insbesondere für Familien. Beide Bäder wurden im Rahmen der Modernisierung 2012 erneuert. Das Haus ist voll unterkellert und bietet somit viel Stauraum. Eine Sauna mit Dusche im Keller bietet zusätzliche Entspannungsmöglichkeiten. Sowohl die überdachte Terrasse und die Loggia im Dachgeschoss sind nach Süden ausgerichtet sind und bieten den ganzen Tag ausreichend Gelegenheit zum Entspannen. Der Garten in Südlage ist ein echtes Highlight und lädt zum Verweilen und Genießen ein. Der schön angelegte Vorgarten ergänzt den Außenbereich ideal und sorgt für einen freundlichen ersten Eindruck. Die Immobilie ist mit einer Gaszentralheizung ausgestattet, die für eine effiziente Heizleistung sorgt. Alle Fenster sind Isoglasfenster und mit Rollläden (teilweise elektrisch) versehen, was zusätzlichen Komfort und Sicherheit bietet. Ein weiterer Pluspunkt ist der vorhandene Außenstellplatz für PKW sowie eine Garage, die zusätzlichen Stauraum und Schutz für Ihr Fahrzeug bietet. Die Lage des Hauses ermöglicht eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und die umliegende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in der Nähe und gut erreichbar. Zudem befinden sich Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten in der Umgebung. Dieses modernisierte Reihenendhaus aus 1979 bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 153 m<sup>2</sup> und eine Grundstücksfläche von ca. 507 m<sup>2</sup> in einer gut angebundenen Lage. Die Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung, der vorhandene Außenstellplatz sowie die Garage machen diese Immobilie zu einer attraktiven Wahl für Familien und Paare. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst einen Eindruck von dieser Immobilie zu verschaffen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

??????? ????????: 24004045 - 63329 Egelsbach

???????????????? ???? ??????????

- Reihenendhaus mit großem Grundstück
- voll unterkellert
- Gaszentralheizung
- Rollläden
- Isoglasfenster
- Zwei Tageslichtbäder
- Kamin
- Sauna
- überdachte Terrasse
- Garten in Südlage und Brunnen mit Pumpe zur Bewässerung
- Garage mit Grube und Starkstromanschluss

??????? ???????: 24004045 - 63329 Egelsbach

??? ??? ??? ????????????

Egelsbach liegt sehr verkehrsgünstig und verfügt über einen direkten Autobahnanschluss zur A 661. Im nahe gelegenen Ortskern von Egelsbach gibt es Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants und Cafés. Kindergärten, Schulen und diverse Freizeitmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Von der zentralen Lage im Rhein-Main-Gebiet und der guten Verkehrsanbindung profitiert die Gemeinde. Sie ist über die Strasse Main-Neckar-Eisenbahn auf dem Abschnitt Frankfurt–Darmstadt an das Netz der S-Bahn Rhein-Main angeschlossen. Direkt an der Bundesautobahn A661 und der Bundesautobahn A5 gelegen, ist der Flughafen Frankfurt mit dem Frankfurter Kreuz in kurzer Zeit zu erreichen.

??????? ???????: 24004045 - 63329 Egelsbach

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 156.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

???????? ??????????: 24004045 - 63329 Egelsbach

???????????????? ?????????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

---

Fahrgasse 41 Dreieich ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????????????????  
E-Mail: dreieich@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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