

Dreieich – Sprendlingen

# Entkerntes Zwei-Familienhaus mit großem Garten

????????? ??????????: 24004051



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

???? ??????: 575.000 EUR • ??????????: ca. 156,98 m<sup>2</sup> • ??????????: 10 • ??????? ????: 600 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24004051 - 63303 Dreieich – Spremlingen

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

???????? ??????????: 24004051 - 63303 Dreieich – Spremlingen

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

???????? ??????????	24004051	????? ???????	575.000 EUR
????????????	ca. 156,98 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	10		
????? ?????????????	1959		
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ?????????????, 1 x ???????	????????? ????????????	????????
		????????	????????, WC ????????????

???????? ??????????: 24004051 - 63303 Dreieich – Spremlingen

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

?????????? ??????????	????????? ??????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
???? ???? ????????	ELECTRICITY	?????? ???? ? ???????????	201.90 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ???????? ???	17.02.2023	???????????? ????????????? ???????????	G
???? ???? ????????	????????????		

???????? ??????????: 24004051 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24004051 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24004051 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24004051 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

?? ?????????





???????? ??????????: 24004051 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

?? ????????



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)

???????? ??????????: 24004051 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

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

In ruhiger und familienfreundlicher Lage von Sprendlingen befindet sich dieses charmante, entkernte Zweifamilienhaus. Ursprünglich als Doppelhaushälfte erbaut, wurde das Haus 10 Jahre später durch einen Anbau erweitert und bietet nun großzügige Wohnmöglichkeiten auf zwei Etagen. Insgesamt verteilen sich derzeit 10 Räume auf die beiden Etagen. Ein moderner Umbauplan liegt bereits vor und ermöglicht die einfache Umsetzung einer zeitgemäßen 2-Familienhausaufteilung. Ein besonderes Highlight ist der Garten mit perfekter Westausrichtung, der sonnige Nachmittage und Abende im Freien verspricht. Das Dach des Hauses wurde vor einigen Jahren erneuert und befindet sich in einem sehr guten Zustand, was bereits eine solide Grundlage für die Sanierung schafft. Falls noch weiterer Wohnraum benötigt würde, kann das Dachgeschoß noch ausgebaut werden und zum Beispiel durch eine Gaube zu hochwertigem Wohnraum werden. Die Immobilie ist voll unterkellert und verfügt über eine Garage mit praktischem Anbau, der zusätzlichen Stauraum oder eine Werkstatt bieten könnte. Ob Sie das Haus zu einem großzügigen Einfamilienhaus umbauen oder die vorliegenden Pläne für ein modernes Zweifamilienhaus realisieren möchten - hier haben Sie alle Möglichkeiten, Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Lassen Sie sich die Chance nicht entgehen, ein Zuhause nach Ihren Vorstellungen zu gestalten und von der idyllischen Lage in Sprendlingen zu profitieren!

??????? ???????: 24004051 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

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

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.

??????? ???????: 24004051 - 63303 Dreieich – Sprendlingen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.2.2023. Endenergiebedarf beträgt 201.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. 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.

???????? ??????????: 24004051 - 63303 Dreieich – Spremlingen

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

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

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)