

Egelsbach – Brühl

# Modernes Reihenhaus mit hochwertiger Ausstattung und geringem Energieverbrauch

**CODICE OGGETTO: 24004020**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 595.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 145 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 168 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24004020 - 63329 Egelsbach – Brühl

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24004020 - 63329 Egelsbach – Brühl**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24004020	Prezzo d'acquisto	595.000 EUR
Superficie netta	ca. 145 m <sup>2</sup>	Casa	Villa a schiera centrale
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Modernizzazione / Riqualficazione	2017
Vani	5	Stato dell'immobile	Come nuovo
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	2008	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	2 x superficie libera		

CODICE OGGETTO: 24004020 - 63329 Egelsbach – Brühl

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	15.09.2033
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	66.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	B

CODICE OGGETTO: 24004020 - 63329 Egelsbach – Brühl

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24004020 - 63329 Egelsbach – Brühl

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24004020 - 63329 Egelsbach – Brühl

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24004020 - 63329 Egelsbach – Brühl

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24004020 - 63329 Egelsbach – Brühl

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24004020 - 63329 Egelsbach – Brühl

## La proprietà



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)

**CODICE OGGETTO: 24004020 - 63329 Egelsbach – Brühl**

## Una prima impressione

Diese geräumige Reihenmittelhaus, das im Jahr 2008 erbaut wurde, bietet auf ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche genügend Platz für die ganze Familie. Mit insgesamt 5 Zimmern, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, ist hier genug Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Immobilie befindet sich in einem neuwertigen Zustand und besticht durch die hochwertige Ausstattungsqualität. Eine Gasbrennwertkessel mit Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme im gesamten Haus. Feinsteinzeug-Fliesen und ein hochwertiges Laminat sorgen für ein stilvolles Ambiente im gesamten Haus. Im Erdgeschoss befindet sich das großzügige Wohn-/Esszimmer mit Austritt auf die Terrasse und den Garten. Besonders hervorzuheben ist hier auch die moderne Einbauküche. Im Obergeschoss liegen zwei große Zimmer und das Badezimmer, das mit einer Whirlpoolwanne nach einem langen Arbeitstag eine hervorragende Möglichkeit zum Entspannen bietet. Das toll ausgebaute Dachgeschoss bietet mit zwei weiteren Räumen und einem weiteren Badezimmer genügend Platz für die ganze Familie und/oder Homeoffice. Ein Highlight dieser Immobilie ist die überdachte Terrasse, die auch bei schlechtem Wetter genutzt werden kann. Der liebevoll gestaltete Garten lädt zum Verweilen im Freien ein und bietet ausreichend Platz für Grillabende mit Freunden und Familie. Ein Gartenhaus dient als zusätzlicher Stauraum für Gartengeräte und Co. Für den Fuhrpark stehen zwei Außenstellplätze zur Verfügung. Durch den geringen Energieverbrauch ist die Immobilie auch ökonomisch attraktiv. Ein Keller ist nicht vorhanden, jedoch bieten die großzügigen Räumlichkeiten ausreichend Stauraum. Das Haus überzeugt mit einer schönen Lage und einem kleinen, aber feinen Grundstück von ca. 168 m<sup>2</sup>. Die Übergabe ist Ende 2024 möglich, sodass einem Einzug in das Traumhaus nichts im Wege steht. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als ein modernes und komfortables Zuhause für anspruchsvolle Käufer, die auf der Suche nach einer hochwertigen Ausstattung und genügend Platz für die gesamte Familie sind.

CODICE OGGETTO: 24004020 - 63329 Egelsbach – Brühl

## Dettagli dei servizi

- Einbauküche
- Fußbodenheizung
- Zwei Bäder
- Whirlpoolwanne
- Feinsteinzeug-Fliesen
- Laminat
- Überdachte Terrasse
- Gartenhaus
- zwei Außenstellplätze für PKW
- geringer Energieverbrauch
- kein Keller

**CODICE OGGETTO: 24004020 - 63329 Egelsbach – Brühl**

## Tutto sulla posizione

Egelsbach liegt sehr verkehrsgünstig und verfügt über einen direkten Autobahnanschluss zur A 661. Im nahe gelegenen Gewerbegebiet oder im Ortskern von Egelsbach gibt es Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants und Cafés. Kindergärten, eine Grundschule und diverse Freizeitmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in der Gemeinde. Von der zentralen Lage im Rhein-Main-Gebiet und der guten Verkehrsanbindung profitiert die Gemeinde. Der S-Bahn Anschluss bietet eine gute Anbindung an Frankfurt und Darmstadt. Der Flughafen Frankfurt ist über die Bundesautobahnen A661 oder A5 mit dem Frankfurter Kreuz in kurzer Zeit zu erreichen.

**CODICE OGGETTO: 24004020 - 63329 Egelsbach – Brühl**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.9.2033. Endenergieverbrauch beträgt 66.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

CODICE OGGETTO: 24004020 - 63329 Egelsbach – Brühl

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

---

Fahrgasse 41 Dreieich e a sud delle porte di Francoforte

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)