

Dreieich / Offenthal

Reizvolle Doppelhaushälfte in Feldrandlage Offenthal

CODICE OGGETTO: 24004060



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 649.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 144,64 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 443 m²

CODICE OGGETTO: 24004060 - 63303 Dreieich / Offenthal

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

CODICE OGGETTO: 24004060 - 63303 Dreieich / Offenthal

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24004060
Superficie netta	ca. 144,64 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1990
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	649.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24004060 - 63303 Dreieich / Offenthal

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	172.10 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	13.11.2034	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1990

CODICE OGGETTO: 24004060 - 63303 Dreieich / Offenthal

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24004060 - 63303 Dreieich / Offenthal

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24004060 - 63303 Dreieich / Offenthal

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24004060 - 63303 Dreieich / Offenthal

La proprietà



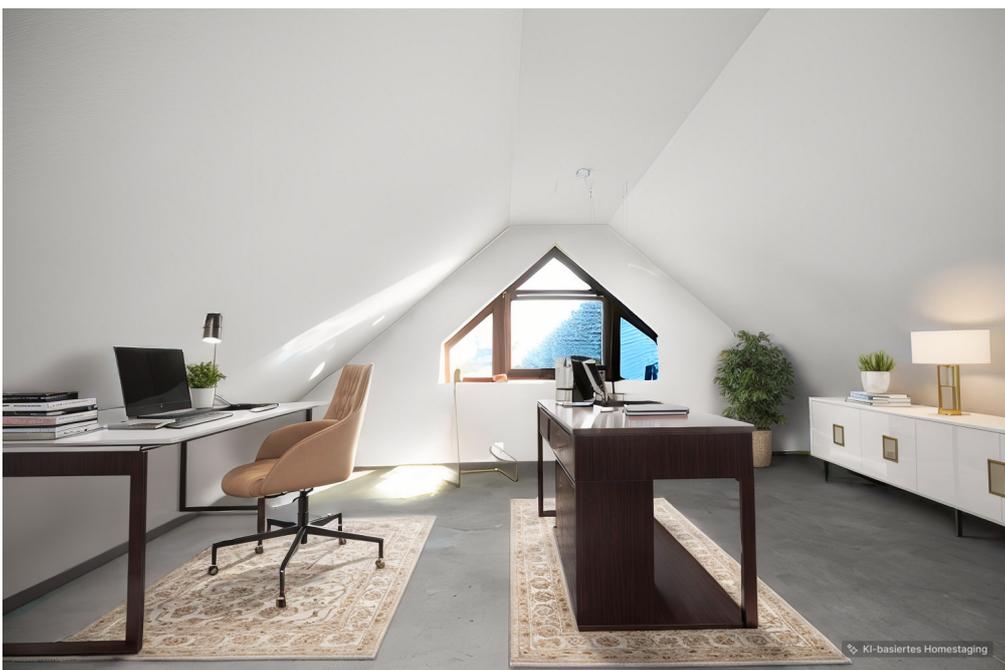
CODICE OGGETTO: 24004060 - 63303 Dreieich / Offenthal

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24004060 - 63303 Dreieich / Offenthal

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24004060 - 63303 Dreieich / Offenthal

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

CODICE OGGETTO: 24004060 - 63303 Dreieich / Offenthal

Una prima impressione

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!

CODICE OGGETTO: 24004060 - 63303 Dreieich / Offenthal

Dettagli dei servizi

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

CODICE OGGETTO: 24004060 - 63303 Dreieich / Offenthal

Tutto sulla posizione

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 Wohndomizil 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.

CODICE OGGETTO: 24004060 - 63303 Dreieich / Offenthal

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 172.10 kwh/(m²*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.

CODICE OGGETTO: 24004060 - 63303 Dreieich / Offenthal

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com