**Dreieich – Sprendlingen**

# Modernisierungsbedürftiges Familiendomizil am Ortseingang Buchschlag

***CODICE OGGETTO: 25004009***

**PREZZO D'ACQUISTO: 789.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 206,06 m$^2$ • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 598 m$^2$**

**CODICE OGGETTO: 25004009 - 63303 Dreieich – Sprendlingen**


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

**CODICE OGGETTO: 25004009 - 63303 Dreieich – Sprendlingen**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 25004009 |
| Superficie netta | ca. 206,06 m² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| Vani | 7 |
| Bagni | 2 |
| Anno di costruzione | 1953 |
| Garage/Posto auto | 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 789.000 EUR |
| Casa | Casa unifamiliare |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2000 |
| Stato dell'immobile | Necessita ristrutturazione |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone |

**CODICE OGGETTO: 25004009 - 63303 Dreieich – Sprendlingen**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato |
| Riscaldamento | Gas |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 10.02.2035 |
| Fonte di alimentazione | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico | 211.00 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | G |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1953 |

**CODICE OGGETTO: 25004009 - 63303 Dreieich – Sprendlingen**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25004009 - 63303 Dreieich – Sprendlingen**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25004009 - 63303 Dreieich – Sprendlingen**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25004009 - 63303 Dreieich – Sprendlingen**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25004009 - 63303 Dreieich – Sprendlingen**

# La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

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: 25004009 - 63303 Dreieich – Sprendlingen**

# Una prima impressione

Dieses großzügige Ein- bis Zweifamilienhaus liegt in unmittelbarer Nähe des beliebten Stadtteils Buchschlag und besticht durch seine ideale Grundstücksgröße. Ursprünglich in den 1950er Jahren erbaut und Mitte der 1980er Jahre erweitert, wurde das Haus stets gepflegt und instand gehalten. Nun wartet es auf eine durchdachte Modernisierung. Früher als Zweifamilienhaus genutzt, bietet die Immobilie flexible Nutzungsmöglichkeiten: Mit einer angepassten Grundrissgestaltung kann hier ein modernes und großzügiges Familiendomizil entstehen, das heutigen Wohnbedürfnissen gerecht wird. Die vorhandenen Anschlüsse ermöglichen aber auch eine Nutzung als Zweifamilienhaus. Auf über 200 m² Wohnfläche verteilen sich helle Räume mit viel Gestaltungsspielraum. Das Haus ist teilunterkellert und bietet zusätzlichen Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Eine großzügige Doppelgarage rundet das Angebot ab. Die Highlights auf einen Blick: Beste Wohnlage am Ortsrand von Buchschlag flexible Nutzung als Ein- oder Zweifamilienhaus solide Bausubstanz, modernisierungsbedürftig mit viel Potenzial Teilunterkellerung mit vielseitig nutzbaren Räumen Doppelgarage für bequemes Parken Diese Immobilie bietet die seltene Gelegenheit, in begehrter Lage ein Haus nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Lassen Sie sich von den Möglichkeiten inspirieren und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

**CODICE OGGETTO: 25004009 - 63303 Dreieich – Sprendlingen**

# Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25004009 - 63303 Dreieich – Sprendlingen**

# Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 211.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953. 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.

**CODICE OGGETTO: 25004009 - 63303 Dreieich – Sprendlingen**

# 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