

Egelsbach

# Exklusives Wohnen in Egelsbach: Design, Qualität und Top-Lage vereint

*Número de propiedad: 24004050*



PRECIO DE COMPRA: 1.195.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 207,52 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 468 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24004050 - 63329 Egelsbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24004050 - 63329 Egelsbach

## De un vistazo

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| Número de propiedad  | 24004050                           |
| Superficie habitable | ca. 207,52 m <sup>2</sup>          |
| Habitaciones         | 6                                  |
| Dormitorios          | 4                                  |
| Baños                | 3                                  |
| Año de construcción  | 2011                               |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                        |                                                                                 |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 1.195.000 EUR                                                                   |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                                |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.      |
| Estado de la propiedad | como nuevo                                                                      |
| Método de construcción | Sólido                                                                          |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada |

Número de propiedad: 24004050 - 63329 Egelsbach

## Datos energéticos

|                                     |                                |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante |
| Fuente de energía                   | ELECTRICITY                    |
| Certificado energético válido hasta | 17.03.2035                     |
| Fuente de energía                   | Bomba de calor aire-agua       |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 66.40 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | B                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2011                   |

Número de propiedad: 24004050 - 63329 Egelsbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24004050 - 63329 Egelsbach

## La propiedad





Número de propiedad: 24004050 - 63329 Egelsbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24004050 - 63329 Egelsbach

## La propiedad





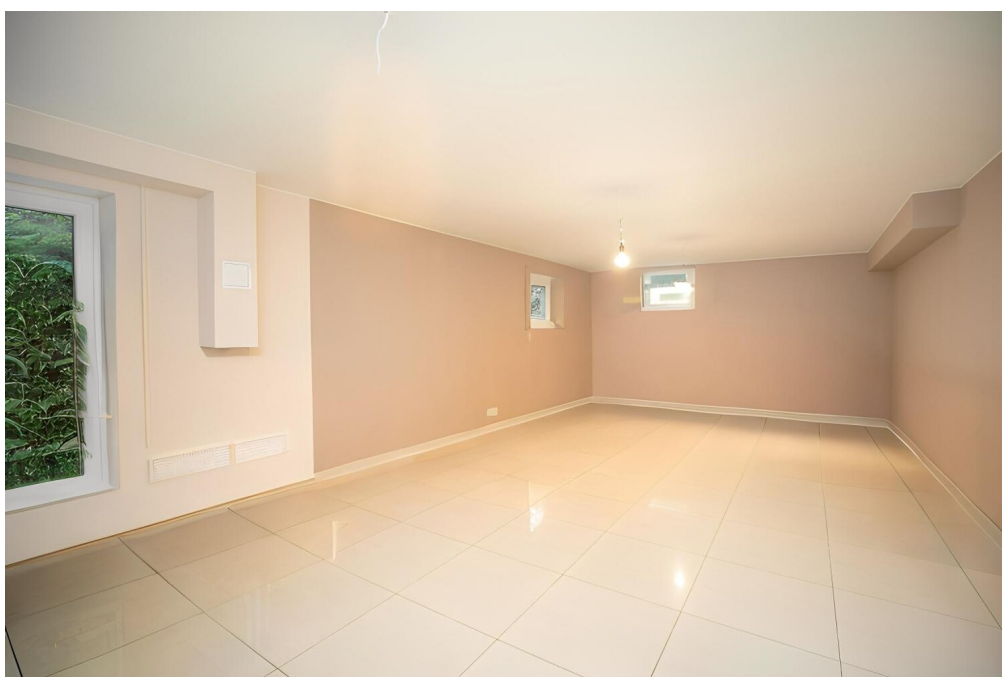
Número de propiedad: 24004050 - 63329 Egelsbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24004050 - 63329 Egelsbach

## La propiedad





Número de propiedad: 24004050 - 63329 Egelsbach

## La propiedad





Número de propiedad: 24004050 - 63329 Egelsbach

## La propiedad





Número de propiedad: 24004050 - 63329 Egelsbach

## La propiedad

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)

Número de propiedad: 24004050 - 63329 Egelsbach

## Una primera impresión

Dieses 2011 erbaute Einfamilienhaus besticht durch eine hochwertige Ausstattung und ein großzügiges Raumangebot - ideal für Familien, die Wert auf Stil und Komfort legen. Bereits der Eingangsbereich empfängt Sie mit einer harmonischen Atmosphäre und eröffnet einen ersten Blick auf die großzügige Gestaltung des Hauses bis hin zum Garten.

Die großzügige Wohnküche ist perfekt auf das Familienleben abgestimmt und bietet ausreichend Platz für ein gemütliches Frühstück oder gemeinsame Kochabende. Der Essbereich lädt zu geselligen Runden und stilvollen Dinnerabenden ein, denn auch große Esstische finden hier problemlos Platz.

Ein echtes Highlight ist der beeindruckende Wohnbereich: Mit seiner offenen Decke vermittelt er ein Gefühl von Weite und Freiheit und schafft eine unverwechselbare Atmosphäre. Die Offenheit und der besondere Charme dieses Raumes machen ihn zum Herzstück des Hauses.

Im Erdgeschoss befindet sich außerdem ein separates Gästezimmer mit eigenem Duschbad - ideal für Besucher oder als Rückzugsort für Familienmitglieder.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, eines davon das Elternschlafzimmer mit Bad en suite und angrenzender Ankleide. Ein weiteres großes Bad bietet Komfort und luxuriöse Ausstattung.

Das Dachgeschoss wurde nachträglich ausgebaut und ist durch seinen offenen Studiocharakter besonders wandelbar: Ob als Elternschlafzimmer, Arbeits- oder Gästebereich - hier sind der Fantasie keine Grenzen gesetzt.

Ein wohnlich ausgebauter Raum im Untergeschoss eröffnet mit seinen ca. 40 m<sup>2</sup> vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ungestörtes Arbeiten ist hier ebenso möglich wie ein Spielbereich für die Kinder, in dem die Legoburg auch mal länger stehen bleiben darf. Moderne Technik rundet das Angebot ab: Eine effiziente Luftwärmepumpe sorgt für eine zeitgemäße Energiebilanz und Zukunftssicherheit in Sachen Heiztechnik.

Ein Haus, das keine Wünsche offen lässt und in dem sich die ganze Familie entfalten kann - in einer der begehrtesten Wohnlagen von Egelsbach!

Número de propiedad: 24004050 - 63329 Egelsbach

## Detalles de los servicios

- glänzende Feinsteinzeugfliesen
- Granittreppen
- bodentiefe Fenster
- Einbauküche
- Kamin
- drei Bäder
- Galerie
- ausgebauter Dachboden
- Terrasse
- zwei KFZ-Stellplätze



Número de propiedad: 24004050 - 63329 Egelsbach

## Todo sobre la ubicación

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 Trasse 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.

Número de propiedad: 24004050 - 63329 Egelsbach

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.3.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 66.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.

Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

Número de propiedad: 24004050 - 63329 Egelsbach

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

---

Fahrgasse 41, 63303 Dreieich

Tel.: +49 6103 - 48 629 0

E-Mail: [dreieich@von-poll.com](mailto:dreieich@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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