Dreieich

Freistehendes Zweifamilienhaus in Buchschlag Villenlage – Sanierungsobjekt mit Potenzial

CODE DU BIEN: 25004030

PRIX D'ACHAT: 1.098.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 175,9 m^2 • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 592 m^2

CODE DU BIEN: 25004030 - 63303 Dreieich

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25004030 - 63303 Dreieich

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25004030
Surface habitable	ca. 175,9 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1968
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	1.098.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Surface de plancher	ca. 92 m²
Aménagement	Terrasse, Piscine, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25004030 - 63303 Dreieich

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	15.05.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	232.50 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1968

CODE DU BIEN: 25004030 - 63303 Dreieich

La propriété

CODE DU BIEN: 25004030 - 63303 Dreieich

La propriété

CODE DU BIEN: 25004030 - 63303 Dreieich

La propriété

CODE DU BIEN: 25004030 - 63303 Dreieich

La propriété

CODE DU BIEN: 25004030 - 63303 Dreieich

La propriété

CODE DU BIEN: 25004030 - 63303 Dreieich

La propriété

CODE DU BIEN: 25004030 - 63303 Dreieich

La propriété

CODE DU BIEN: 25004030 - 63303 Dreieich

La propriété

CODE DU BIEN: 25004030 - 63303 Dreieich

La propriété

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

CODE DU BIEN: 25004030 - 63303 Dreieich

Une première impression

In begehrter Lage von Dreieich-Buchschlag steht dieses freistehende Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1968 auf einem großzügigen, sonnigen Grundstück mit Südwest-Ausrichtung. Eingebettet in eine ruhige und gehobene Nachbarschaft, bietet das Anwesen eine außergewöhnliche Gelegenheit zur Verwirklichung Ihrer Wohnträume oder zur attraktiven Kapitalanlage. Das Grundstück besticht durch seine gewachsene Bepflanzung und eine angenehme Privatsphäre. Ein kleiner Pool ist vorhanden, jedoch derzeit stillgelegt. Die Immobilie selbst befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und erfordert eine umfassende Kernsanierung – ideal für Käufer mit Visionen und handwerklichem Geschick. In fußläufiger Nähe befinden sich sowohl Schule als auch Kindergarten, was die Lage auch für Familien besonders attraktiv macht. Die hervorragende Infrastruktur, die grüne Umgebung und der charmante Villencharakter des Stadtteils machen diese Immobilie zu einem echten Juwel mit Zukunft.

CODE DU BIEN: 25004030 - 63303 Dreieich

Détails des commodités

- Beste Villenlage Dreieich
- Freistehendes Ein-bis Zweifamilienhaus
- Immobilie mit viel Potenzial
- Zwei Wohnungen mit je drei Zimmern, Küche und Bad
- voll unterkellert
- Angenehm großer Garten mit Terrasse
- Garage für 2 PKW
- Stellplatz

CODE DU BIEN: 25004030 - 63303 Dreieich

Tout sur l'emplacement

Buchschlag, ein Stadtteil von Dreieich, ist zweifellos ein beeindruckendes Beispiel für die Gartenstadtbewegung und bietet eine außergewöhnliche Lebensqualität. Die historische Villenkolonie, die mehr als 100 Jahre alt ist, verbindet eine malerische Umgebung mit moderner Anbindung an das urbane Leben. Hervorragende Lage und Erreichbarkeit: •Frankfurt: Die Innenstadt ist in nur 15 Minuten mit dem Auto erreichbar, alternativ führt die S-Bahn S3 in nur 8 Stationen (20Min.) direkt ins Herz der Stadt. •Flughafen: Eine schnelle Verbindung von etwa 10 Minuten per Auto oder ein regelmäßiger Busservice OF-64 etwa 25 Minuten zum Terminal 1 machen den internationalen Flughafen Frankfurt mühelos zugänglich. •Autobahnanbindung: Die Nähe zur A661 und A5 garantiert eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Grüne Umgebung und Freizeitmöglichkeiten: Buchschlag punktet mit seiner Lage inmitten von Natur. Der angrenzende Wald lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden und Radtouren ein. Dazu kommt ein reichhaltiges Angebot an Freizeit-, Sport- und Kulturaktivitäten, die sowohl Naturfreunde als auch urbane Entdecker ansprechen. Infrastruktur und Nahversorgung: Eine Auswahl an guten Schulen, umfassende Einkaufsmöglichkeiten in Dreieich und Frankfurt sowie eine solide Nahversorgung sorgen für hohen Wohnkomfort. Gleichzeitig bleibt die dörfliche Privatsphäre erhalten, die Familien besonders schätzen. Fazit: Buchschlag bietet ein harmonisches Zusammenspiel aus Ruhe, Natur und städtischer Anbindung. Es ist ein idealer Wohnort für Menschen, die eine exklusive Lebensqualität suchen und dennoch von einer hervorragenden Infrastruktur profitieren möchten – perfekt für Familien, die Privatsphäre und Komfort gleichermaßen schätzen.

CODE DU BIEN: 25004030 - 63303 Dreieich

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 232.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. 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.

CODE DU BIEN: 25004030 - 63303 Dreieich

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

Fahrgasse 41, 63303 Dreieich
Tel.: +49 6103 - 48 629 0
E-Mail: dreieich@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com