**Dreieich – Sprendlingen**

# Charmantes Familienhaus am Ortseingang von Buchschlag mit Entwicklungspotenzial

***Objektnummer: 25004009***

**KAUFPREIS: 719.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 206,06 m$^2$ • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 598 m$^2$**

**Objektnummer: 25004009 - 63303 Dreieich – Sprendlingen**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25004009 - 63303 Dreieich – Sprendlingen**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25004009 |
| Wohnfläche | ca. 206,06 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 7 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1953 |
| Stellplatz | 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 719.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2000 |
| Zustand der Immobilie | renovierungsbedürftig |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon |

**Objektnummer: 25004009 - 63303 Dreieich – Sprendlingen**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 10.02.2035 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 211.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | G |
| Baujahr laut Energieausweis | 1953 |

**Objektnummer: 25004009 - 63303 Dreieich – Sprendlingen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25004009 - 63303 Dreieich – Sprendlingen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25004009 - 63303 Dreieich – Sprendlingen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25004009 - 63303 Dreieich – Sprendlingen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25004009 - 63303 Dreieich – Sprendlingen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25004009 - 63303 Dreieich – Sprendlingen**

# Die Immobilie

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

**Objektnummer: 25004009 - 63303 Dreieich – Sprendlingen**

# Ein erster Eindruck

Viel Raum für Ideen - großzügiges Ein- bis Zweifamilienhaus in unmittelbarer Nähe zum beliebten Stadtteil Buchschlag. Das ursprünglich in den 1950er Jahren errichtete Gebäude wurde in den 1980er Jahren erweitert und seitdem regelmäßig instand gehalten. Jetzt bietet sich die ideale Gelegenheit für eine zeitgemäße Modernisierung nach Ihren Vorstellungen.

Die Immobilie wurde bisher als Zweifamilienhaus genutzt und bietet daher vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Bei entsprechender Grundrissgestaltung lässt sich hier ein modernes, großzügiges Familiendomizil realisieren - oder auch weiterhin eine Zweifamiliennutzung ermöglichen, da die entsprechenden Anschlüsse bereits vorhanden sind.

Auf über 200 m² Wohnfläche erwarten Sie helle Räume mit viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Das Haus ist teilunterkellert und bietet dort zusätzlichen Stauraum sowie vielseitig nutzbare Flächen. Eine großzügige Doppelgarage sorgt für bequemes Parken.

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!

**Objektnummer: 25004009 - 63303 Dreieich – Sprendlingen**

# Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 25004009 - 63303 Dreieich – Sprendlingen**

# Sonstige Angaben

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.

**Objektnummer: 25004009 - 63303 Dreieich – Sprendlingen**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com