

Egelsbach

# Modernes Einfamilienhaus mit erstklassigem Wohnkomfort in Premiumlage

*Property ID: 24004050*



**PURCHASE PRICE: 1.197.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 207,52 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 468 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24004050 - 63329 Egelsbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24004050 - 63329 Egelsbach

## At a glance

Property ID	24004050	Purchase Price	1.197.000 EUR
Living Space	ca. 207,52 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Rooms	6	Condition of property	Like new
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	2011		
Type of parking	2 x Outdoor parking space		

Property ID: 24004050 - 63329 Egelsbach

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	ELECTRICITY	Final energy consumption	66.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	17.03.2035	Energy efficiency class	B
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2011

Property ID: 24004050 - 63329 Egelsbach

## The property



Property ID: 24004050 - 63329 Egelsbach

## The property



Property ID: 24004050 - 63329 Egelsbach

## The property



Property ID: 24004050 - 63329 Egelsbach

## The property



Property ID: 24004050 - 63329 Egelsbach

## The property



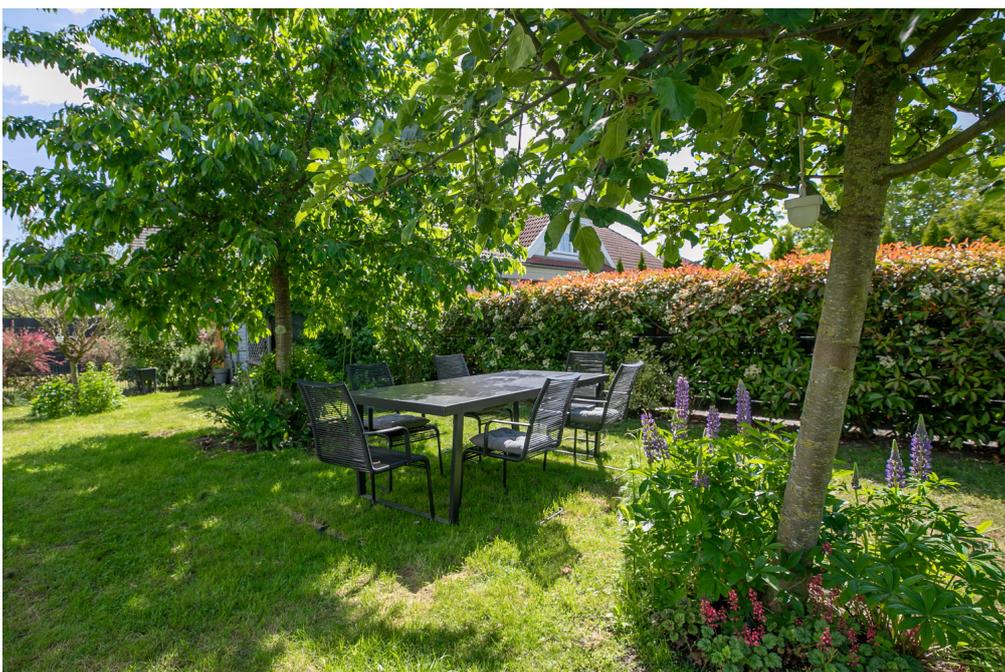
Property ID: 24004050 - 63329 Egelsbach

## The property



Property ID: 24004050 - 63329 Egelsbach

## The property



Property ID: 24004050 - 63329 Egelsbach

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Property ID: 24004050 - 63329 Egelsbach

## A first impression

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!

Property ID: 24004050 - 63329 Egelsbach

## Details of amenities

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

Property ID: 24004050 - 63329 Egelsbach

## All about the location

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.

Property ID: 24004050 - 63329 Egelsbach

## Other information

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.

Property ID: 24004050 - 63329 Egelsbach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

---

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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