Egelsbach – Altstadt

Familiendomizil mit großem Garten in ruhiger Lage

Property ID: 25004023

PURCHASE PRICE: 898.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 194,28 m^2 • **ROOMS:** 8 • **LAND AREA:** 1.125 m^2

Property ID: 25004023 - 63329 Egelsbach – Altstadt

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

Property ID: 25004023 - 63329 Egelsbach – Altstadt

At a glance

Property ID	25004023
Living Space	ca. 194,28 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bedrooms	6
Bathrooms	3
Year of construction	1953
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	898.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2015
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 87 m²
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25004023 - 63329 Egelsbach – Altstadt

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	30.01.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	237.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	1953

Property ID: 25004023 - 63329 Egelsbach – Altstadt

The property

Property ID: 25004023 - 63329 Egelsbach – Altstadt

The property

Property ID: 25004023 - 63329 Egelsbach – Altstadt

The property

Property ID: 25004023 - 63329 Egelsbach – Altstadt

The property

Property ID: 25004023 - 63329 Egelsbach – Altstadt

The property

Property ID: 25004023 - 63329 Egelsbach – Altstadt

The property

Property ID: 25004023 - 63329 Egelsbach – Altstadt

The property

Property ID: 25004023 - 63329 Egelsbach – Altstadt

The property

Property ID: 25004023 - 63329 Egelsbach – Altstadt

The property

Property ID: 25004023 - 63329 Egelsbach – Altstadt

The property

Property ID: 25004023 - 63329 Egelsbach – Altstadt

The property

Property ID: 25004023 - 63329 Egelsbach – Altstadt

A first impression

Dieses großzügige und charmante Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Egelsbach bietet ein schönes Zuhause: Viel Platz, eine durchdachte Raumaufteilung, einen traumhaften Garten mit altem Baumbestand und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - ideal für Familien, die Komfort und Freiraum suchen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine große, offene Wohnküche mit zentraler Kochinsel und direktem Zugang zur sonnigen Terrasse - der ideale Ort für gemeinsame Mahlzeiten und Mittelpunkt des Familienlebens. Das angrenzende Wohn- und Esszimmer mit Kamin sorgt für gemütliche Abende und schafft eine warme, einladende Wohnatmosphäre.

Im Obergeschoss befinden sich drei großzügige Kinderzimmer, ein Durchgangszimmer - ideal als TV- oder Spielzimmer nutzbar - sowie zwei Bäder, eines mit Dusche, das andere mit komfortabler Eckbadewanne. Diese Etage bietet viel Platz und Privatsphäre für jedes Familienmitglied.

Ein echtes Highlight ist das ausgebaute Dachstudio, das als Elternbereich gestaltet wurde. Hier finden Sie einen offenen Schlafbereich mit Whirlpool und Waschtisch, eine separate Ankleide sowie ein eigenes Duschbad - ein Rückzugsort mit Wellness-Flair und viel Ruhe.

Der großzügige Garten mit altem Baumbestand lädt zu entspannten Nachmittagen im Grünen oder geselligen Gartenfesten mit Freunden und Familie ein. Hinter der Garage befindet sich ein praktischer Anbau, der sich hervorragend als Gästebereich, Büro oder Atelier ausbauen lässt - perfekt für moderne Wohnkonzepte mit Homeoffice oder Mehrgenerationenwohnen.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet neben einem praktischen Hauswirtschaftsraum einen stimmungsvollen Weinkeller sowie reichlich Platz für alles, was im Alltag verstaut werden muss. Zwei Garagen runden das Angebot ab und sorgen für zusätzlichen Komfort.

Das Wohnhaus wurde 2015 teilsaniert - unter anderem wurden die Bäder modernisiert, die Wohnküche komplett erneuert und das Dachgeschoss ausgebaut - und befindet sich in einem bezugsfertigen Zustand. Mit seinem flexiblen Raumkonzept, dem großzügigen Grundstück und der ruhigen Lage ist dieses Haus wie geschaffen für Familien, die Natur, Individualität und großzügiges Wohnen schätzen.

Property ID: 25004023 - 63329 Egelsbach – Altstadt

Details of amenities

- Große Wohnküche
- Kamin
- Drei Bäder
- Elternbereich, mit Duschbad und Whirlpool
- Große Terrasse
- Nebengebäude
- Zwei Garagen

Property ID: 25004023 - 63329 Egelsbach – Altstadt

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 Strasse 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: 25004023 - 63329 Egelsbach – Altstadt

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.1.2035.
Endenergiebedarf beträgt 237.00 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.

Property ID: 25004023 - 63329 Egelsbach – Altstadt

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