Dreieich – Buchschlag

Villa in familienfreundlicher Bestlage in Buchschlag

CODE DU BIEN: 25004031

PRIX D'ACHAT: 1.750.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 209,24 m^2 • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.317 m^2

CODE DU BIEN: 25004031 - 63303 Dreieich – Buchschlag

- 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: 25004031 - 63303 Dreieich – Buchschlag

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25004031
Surface habitable	ca. 209,24 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1912
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	1.750.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2000
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 135 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25004031 - 63303 Dreieich – Buchschlag

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 25004031 - 63303 Dreieich – Buchschlag

La propriété

CODE DU BIEN: 25004031 - 63303 Dreieich – Buchschlag

La propriété

CODE DU BIEN: 25004031 - 63303 Dreieich – Buchschlag

La propriété

CODE DU BIEN: 25004031 - 63303 Dreieich – Buchschlag

La propriété

CODE DU BIEN: 25004031 - 63303 Dreieich – Buchschlag

La propriété

CODE DU BIEN: 25004031 - 63303 Dreieich – Buchschlag

La propriété

CODE DU BIEN: 25004031 - 63303 Dreieich – Buchschlag

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: 25004031 - 63303 Dreieich – Buchschlag

Une première impression

Inmitten der idyllischen und familienfreundlichen Umgebung von Dreieich-Buchschlag liegt dieses besondere, denkmalgeschützte (außen) Einfamilienhaus aus dem Jahr 1912. Auf einem beeindruckenden Grundstück von ca.1.317 Quadratmetern vereint das freistehende Haus historischen Charme mit viel Potenzial für individuelle Gestaltung. Mit einer Wohnfläche von ca. 209 Quadratmetern sowie zusätzlich ca. 136 Quadratmetern Nutzfläche bietet es großzügigen Raum für das Leben einer Familie.

Ende der 1970er Jahre wurde das Haus teilweise umgebaut, erweitert und in Teilen saniert. Im Jahr 2000 folgte ein weiterer Umbau, bei dem das Dachgeschoss ausgebaut, die Fenster erneuert und die Elektrik überarbeitet wurde. Seither wurde es behutsam gepflegt, ohne jedoch tiefgreifende Modernisierungen zu erfahren. Der ursprüngliche Charakter des Hauses ist in vielen Bereichen erhalten geblieben, was den besonderen Reiz dieser Immobilie ausmacht.

Im Erdgeschoss empfängt ein einladender Flur die Bewohner und Gäste. Ein Gäste-WC befindet sich direkt im Eingangsbereich. Der großzügige Wohnbereich mit Kamin schafft eine behagliche Atmosphäre, die durch den leicht versetzten, tiefer liegenden Essbereich optisch und räumlich aufgelockert wird – eine Art Split-Level, der dem Grundriss eine besondere Note verleiht. Die angrenzende Küche ist funktional gestaltet und ebenfalls direkt angebunden. Alle Räume im Erdgeschoss sind gefliest und verfügen über eine angenehme Fußbodenheizung. Die Deckenhöhe von ca. drei Metern sorgt zudem für ein luftiges, großzügiges Raumgefühl.

Das erste Obergeschoss ist mit Parkettboden ausgestattet und bietet drei gut geschnittene Zimmer. Zwei davon verfügen über Zugang zu einem Balkon mit Blick in den weitläufigen Garten. Eines der Zimmer ist zusätzlich mit einer Dusche ausgestattet – eine praktische Ergänzung zum Tageslichtbad mit Badewanne auf derselben Etage. Ein integrierter Wäscheabwurf erleichtert den Alltag.

Im Dachgeschoss, das im Jahr 2000 ausgebaut wurde, befindet sich ein großzügiger Raum mit Laminatboden, ein begehbarer Kleiderschrank, eine Klimaanlage sowie ein separates Duschbad. Dieser Bereich eignet sich ideal als Elternbereich, Arbeitszimmer oder Gästeetage.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet neben reichlich Stauraum auch einen gut nutzbaren Raum, der sich beispielsweise als Hobbyraum oder Heimwerkstatt eignet. Der

Garten mit altem Baumbestand bildet ein idyllisches Refugium – ideal für Familien mit Kindern, Gartenfreunde oder alle, die das Leben im Grünen schätzen. Eine vorhandene Zisterne im Garten ermöglicht zudem eine nachhaltige Bewässerung der Außenanlagen.

Für zusätzlichen Komfort sorgt eine Garage auf dem Grundstück, die Ihnen einen geschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug bietet und weiteren Stauraum schafft.

Besonders charmant ist die Kombination aus modernen Rollläden und den original erhaltenen Klappläden, die nicht nur optisch ein Highlight darstellen, sondern auch praktischen Sonnen- und Sichtschutz bieten.

Dieses Haus bietet eine seltene Gelegenheit, ein charmantes Haus in begehrter Lage zu erwerben. Es richtet sich an Liebhaber klassischer Architektur, die Freude daran haben, einem Haus mit Geschichte neuen Glanz zu verleihen.

CODE DU BIEN: 25004031 - 63303 Dreieich – Buchschlag

Détails des commodités

- Fassade & Wände aus Kieselwurf
- Split Level im Wohn-/Essbereich
- Hohe Decken
- Klappläden
- Parkettboden
- Laminatboden
- Fliesenboden
- Klimaanlage im Dachgeschoss

CODE DU BIEN: 25004031 - 63303 Dreieich – Buchschlag

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 S6 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: 25004031 - 63303 Dreieich – Buchschlag

Plus d'informations

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: 25004031 - 63303 Dreieich – Buchschlag

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com