

Egelsbach – Altstadt

# Großzügiges Einfamilienhaus mit riesigem Grundstück in ruhiger Lage

CODE DU BIEN: 25004023



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

PRIX D'ACHAT: 949.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 194,28 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.125 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25004023 - 63329 Egelsbach – Altstadt

- 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: 25004023 - 63329 Egelsbach – Altstadt

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25004023
Surface habitable	ca. 194,28 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	6
Salles de bains	3
Année de construction	1953
Place de stationnement	1 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	949.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2015
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 87 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25004023 - 63329 Egelsbach – Altstadt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	237.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	30.01.2035	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1953

CODE DU BIEN: 25004023 - 63329 Egelsbach – Altstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25004023 - 63329 Egelsbach – Altstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25004023 - 63329 Egelsbach – Altstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25004023 - 63329 Egelsbach – Altstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25004023 - 63329 Egelsbach – Altstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25004023 - 63329 Egelsbach – Altstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25004023 - 63329 Egelsbach – Altstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25004023 - 63329 Egelsbach – Altstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25004023 - 63329 Egelsbach – Altstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25004023 - 63329 Egelsbach – Altstadt

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

CODE DU BIEN: 25004023 - 63329 Egelsbach – Altstadt

## Une première 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.

CODE DU BIEN: 25004023 - 63329 Egelsbach – Altstadt

## Détails des commodités

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



CODE DU BIEN: 25004023 - 63329 Egelsbach – Altstadt

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25004023 - 63329 Egelsbach – Altstadt

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 237.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 25004023 - 63329 Egelsbach – Altstadt

## Contact

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

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

---

Fahrgasse 41 Dreieich et au sud, aux portes de Francfort

E-Mail: [dreieich@von-poll.com](mailto:dreieich@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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