

Egelsbach – Altstadt

Familiendomizil mit großem Garten in ruhiger Lage

Número da propriedade: 25004023



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 898.000 EUR • ÁREA: ca. 194,28 m² • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 1.125 m²

Número da propriedade: 25004023 - 63329 Egelsbach – Altstadt

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25004023 - 63329 Egelsbach – Altstadt

Numa vista geral

Número da propriedade	25004023
Área	ca. 194,28 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	8
Quartos	6
Casas de banho	3
Ano de construção	1953
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	898.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2015
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 87 m²
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25004023 - 63329 Egelsbach – Altstadt

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	237.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	30.01.2035	Classificação energética	G
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1953

Número da propriedade: 25004023 - 63329 Egelsbach – Altstadt

O imóvel



Número da propriedade: 25004023 - 63329 Egelsbach – Altstadt

O imóvel



Número da propriedade: 25004023 - 63329 Egelsbach – Altstadt

O imóvel



Número da propriedade: 25004023 - 63329 Egelsbach – Altstadt

O imóvel



Número da propriedade: 25004023 - 63329 Egelsbach – Altstadt

O imóvel



Número da propriedade: 25004023 - 63329 Egelsbach – Altstadt

O imóvel



Número da propriedade: 25004023 - 63329 Egelsbach – Altstadt

O imóvel



Número da propriedade: 25004023 - 63329 Egelsbach – Altstadt

O imóvel



Número da propriedade: 25004023 - 63329 Egelsbach – Altstadt

O imóvel



Número da propriedade: 25004023 - 63329 Egelsbach – Altstadt

O imóvel



Número da propriedade: 25004023 - 63329 Egelsbach – Altstadt

O imóvel

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

Número da propriedade: 25004023 - 63329 Egelsbach – Altstadt

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25004023 - 63329 Egelsbach – Altstadt

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25004023 - 63329 Egelsbach – Altstadt

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25004023 - 63329 Egelsbach – Altstadt

Outras informações

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número da propriedade: 25004023 - 63329 Egelsbach – Altstadt

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

Fahrgasse 41, 63303 Dreieich

Tel.: +49 6103 - 48 629 0

E-Mail: dreieich@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com