

Dreieich - Dreieichenhain

# Freistehendes Einfamilienhaus mit vielseitigem Entwicklungspotenzial

Objektnummer: 26004037



**KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 117,46 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 293 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26004037 - 63303 Dreieich - Dreieichenhain**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26004037 - 63303 Dreieich - Dreieichenhain**

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 26004037      |
| Wohnfläche   | ca. 117,46 m² |
| Zimmer       | 5             |
| Schlafzimmer | 4             |
| Badezimmer   | 1             |
| Baujahr      | 1977          |
| Stellplatz   | 1 x Garage    |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 595.000 EUR                                                                           |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                                       |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                                |
| Ausstattung | Gäste-WC, Kamin,<br>Garten/-mitbenutzung                                              |

**Objektnummer: 26004037 - 63303 Dreieich - Dreieichenhain**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 236.40 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 05.06.2036     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1977           |

Objektnummer: 26004037 - 63303 Dreieich - Dreieichenhain

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004037 - 63303 Dreieich - Dreieichenhain

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004037 - 63303 Dreieich - Dreieichenhain

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004037 - 63303 Dreieich - Dreieichenhain

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004037 - 63303 Dreieich - Dreieichenhain

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26004037 - 63303 Dreieich - Dreieichenhain**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 26004037 - 63303 Dreieich - Dreieichenhain

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26004037 - 63303 Dreieich - Dreieichenhain**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004037 - 63303 Dreieich - Dreieichenhain

## Die Immobilie

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)

**Objektnummer: 26004037 - 63303 Dreieich - Dreieichenhain**

## Ein erster Eindruck

In fußläufiger Lage zur Dreieichenhainer Altstadt befindet sich dieses freistehende Einfamilienhaus auf einem attraktiven Grundstück mit sonnigem Garten und bietet die ideale Grundlage, individuelle Wohnträume zu verwirklichen. Die Immobilie wurde über die Jahre stets liebevoll instand gehalten und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand.

Ein wichtiger Modernisierungsschritt erfolgte im Jahr 2014 mit dem Einbau hochwertiger, dreifach verglaster Fenster, die zu einer verbesserten Energieeffizienz und einem angenehmen Wohnkomfort beitragen.

Im Erdgeschoss befinden sich derzeit eine separate Küche sowie ein angrenzendes Esszimmer. Durch die unkomplizierte Verbindung beider Räume lässt sich ein moderner, offener Wohn- und Essbereich schaffen, der ein deutlich großzügigeres Raumgefühl vermittelt und den heutigen Wohnansprüchen entspricht.

Das Obergeschoss wurde bereits an veränderte Wohnbedürfnisse angepasst: Ursprünglich als Vier-Zimmer-Ebene konzipiert, wurden zwei Räume zu einem großzügigen Zimmer zusammengelegt. Dadurch entstanden helle Wohnbereiche mit besonderem Komfort. Bei Bedarf kann die ursprüngliche Raumaufteilung problemlos wiederhergestellt werden.

Ein besonderes Highlight ist das Dachgeschoss. Mit einer Raumhöhe von rund 2,50 Metern bietet es hervorragende Voraussetzungen für einen wohnlichen Ausbau zum ansprechenden Studio, das durch den Einbau von Dachflächenfenstern oder Gauben noch einmal deutlich an Attraktivität gewinnen könnte: mit ganz besonderem Wohnambiente – ideal als Atelier, Homeoffice, Gästebereich oder persönlicher Rückzugsort.

Der sonnige uneinsehbare Garten lädt zum Entspannen, Spielen und Genießen ein und bietet ausreichend Platz für individuelle Gartengestaltung.

Eine Immobilie mit Charme, solider Bausubstanz und bemerkenswertem Entwicklungspotenzial – ideal für alle, die Wohnen in einem gepflegten Zuhause nach ihren eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten.

**Objektnummer: 26004037 - 63303 Dreieich - Dreieichenhain**

## Alles zum Standort

Dreieich präsentiert sich als eine äußerst attraktive Mittelstadt im Rhein-Main-Gebiet, die mit ihrer stabilen, wohlhabenden Mittelschichtstruktur und der hohen Lebensqualität besonders Familien anspricht. Die Nähe zu Frankfurt sowie die exzellente Infrastruktur mit schnellen Anbindungen an Autobahnen, den öffentlichen Nahverkehr und den internationalen Flughafen schaffen ideale Voraussetzungen für Berufstätige und ihre Angehörigen. Die Stadt überzeugt durch ein ausgewogenes Verhältnis von urbanem Komfort und naturnahem Wohnen, wobei die Immobilienpreise moderat über dem Bundesdurchschnitt liegen und ein stetiges, solides Wachstum erwarten lassen. Damit bietet Dreieich ein sicheres und zukunftsfähiges Umfeld für Familien, die Wert auf eine harmonische Lebensgestaltung legen.

Im Herzen Dreieichs zählt Dreieichenhain zu den begehrtesten Wohnvierteln, das mit seinem charmanten Fachwerkambiente und einer ruhigen, familienfreundlichen Atmosphäre besticht. Die überwiegend berufstätige, gut situierte Bevölkerung schafft ein lebendiges, zugleich sicheres Miteinander, das besonders für Familien eine vertrauensvolle Gemeinschaft bildet. Die hervorragende Infrastruktur mit nahegelegenen Schulen, Kindertagesstätten und medizinischen Einrichtungen garantiert kurze Wege im Alltag. Gleichzeitig laden grüne Parks und Spielplätze zu entspannten Stunden im Freien ein. Die exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die S-Bahn-Station Dreieich-Dreieichenhain, die in nur etwa sieben Minuten zu Fuß erreichbar ist, ermöglicht eine stressfreie Mobilität für Groß und Klein.

Für Familien bietet Dreieichenhain ein vielfältiges und hochwertiges Angebot an Bildungseinrichtungen: Kindertagesstätten wie die Zeisigweg-Kita sind bereits in drei Minuten zu Fuß erreichbar, während die Ludwig-Erk-Schule mit Grund- und weiterführendem Unterricht in nur sechs Minuten bequem zu erreichen ist. Die Nähe zur Weibelfeldschule erweitert die schulischen Möglichkeiten zusätzlich. Gesundheitsversorgung wird durch zahlreiche Ärzte, Zahnärzte und Apotheken in unmittelbarer Umgebung sichergestellt, darunter die Rosen-Apotheke und die Zahnarztpraxis Dreieichenhain, die in nur fünf Minuten zu Fuß erreichbar sind. Für Freizeit und Erholung stehen zahlreiche Parks, Spielplätze und Sportanlagen zur Verfügung, wie das Freizeitgelände Säuruh, das in etwa sieben Minuten zu Fuß erreichbar ist, sowie die Burgfestspiele Dreieichenhain, die kulturelle Highlights bieten. Einkaufsmöglichkeiten wie Lidl, Rewe und Netto sind ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar und erleichtern den täglichen Bedarf.

Diese Kombination aus sicherer Nachbarschaft, exzellenter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht Dreieichenhain zu einem idealen Zuhause für Familien, die

**Wert auf eine ausgewogene Balance zwischen Beruf, Bildung und Erholung legen. Hier finden Eltern und Kinder ein lebendiges, geborgenes Umfeld mit besten Perspektiven für eine glückliche Zukunft.**

**Objektnummer: 26004037 - 63303 Dreieich - Dreieichenhain**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26004037 - 63303 Dreieich - Dreieichenhain**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Claudia Breforth & Sabrina Trippel**

---

**Fahrgasse 41, 63303 Dreieich**

**Tel.: +49 6103 - 48 629 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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