

Dreieich - Offenthal

Familienfreundliche 3,5-Zimmerwohnung mit Südgarten und vielseitigem Souterrain

Objektnummer: 26004021



KAUFPREIS: 540.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 141,78 m² • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 26004021 - 63303 Dreieich - Offenthal

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26004021 - 63303 Dreieich - Offenthal

Auf einen Blick

Objektnummer	26004021
Wohnfläche	ca. 141,78 m ²
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1998

Kaufpreis	540.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 45 m ²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26004021 - 63303 Dreieich - Offenthal

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	100.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.08.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 26004021 - 63303 Dreieich - Offenthal

Die Immobilie



Objektnummer: 26004021 - 63303 Dreieich - Offenthal

Die Immobilie



Objektnummer: 26004021 - 63303 Dreieich - Offenthal

Die Immobilie



Objektnummer: 26004021 - 63303 Dreieich - Offenthal

Die Immobilie



Objektnummer: 26004021 - 63303 Dreieich - Offenthal

Die Immobilie



Objektnummer: 26004021 - 63303 Dreieich - Offenthal

Die Immobilie



Objektnummer: 26004021 - 63303 Dreieich - Offenthal

Die Immobilie



Objektnummer: 26004021 - 63303 Dreieich - Offenthal

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

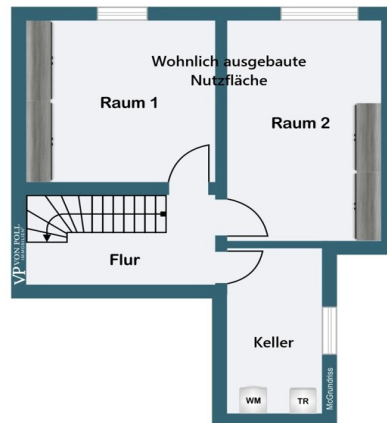
T.: 06103 - 48 62 90

www.von-poll.com

Objektnummer: 26004021 - 63303 Dreieich - Offenthal

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26004021 - 63303 Dreieich - Offenthal

Ein erster Eindruck

Diese charmante und familienfreundliche Maisonette-Wohnung mit Sonnenterrasse sowie eingewachsenem Garten, befindet sich in einem gepflegten Drei-Familien-Haus in begehrter Feldrandlage von Offenthal.

Die ansprechende Wohnung mit "Haus im Haus" Charakter erstreckt sich über zwei Ebenen und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie lichtdurchflutete, helle Wohnräume.

Über ein großzügiges Entrée erreicht man den ansprechenden Wohn/Essbereich mit moderner, weißer Einbauküche. Die großen Fensterfronten schaffen eine helle, offene Atmosphäre. Von hier aus hat man Zugang zu dem zusätzlichen Highlight der Wohnung, den eingewachsenen Garten mit Südausrichtung und Gartenhaus, am Rand des Naturschutzgebietes.

Hier können Sie die Natur mit Familie und Freunden in vollen Zügen genießen.

Den privaten Bereich bilden ein stilvolles Schlafzimmer mit Rundbogen zum Ankleidezimmer/Homeoffice Platz, ein helles Kinderzimmer sowie ein großes Tageslicht Badezimmer mit Eckbadewanne und Dusche. Ein weiteres Duschbadezimmer ist vorhanden und eine Garderobe/Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum.

In der unteren Ebene (Souterrain) befinden sich zwei weitere, vom Bauträger bereits wohnlich ausgebaut Räume mit einer Gesamtfläche von circa 30 m². Die Räume sind mit elektrischen Rollläden sowie Fußbodenheizung ausgestattet und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Hobbyraum oder Homeoffice (ohne baurechtliche Gewähr).

Ein Duplex-Stellplatz in der Garage rundet dieses attraktive Angebot ab.

Ein ideales Zuhause für Paare und Familien, die naturnah und dennoch komfortabel wohnen möchten.

Objektnummer: 26004021 - 63303 Dreieich - Offenthal

Ausstattung und Details

- **Modere Einbauküche**
- **Eichendielenboden in den Zimmern und Räumen**
- **Bodentiefe Fenster**
- **moderne, neuwertige Einbauküche**
- **Zwei gepflegte Bäder**
- **Eckbadewanne**
- **Fußbodenheizung**
- **Elektrische Rollläden**
- **Downlights**
- **Eingewachsener Garten**
- **Gartenhaus**
- **Duplexparker**
- **Kellerabstellraum**
- **Gemeinschaftswaschküche**

Objektnummer: 26004021 - 63303 Dreieich - Offenthal

Alles zum Standort

Dreieich besticht als lebendiger und zugleich familienfreundlicher Standort im Herzen der dynamischen Metropolregion Frankfurt. Die Stadt vereint eine exzellente Infrastruktur mit einer hohen Lebensqualität und bietet somit ideale Voraussetzungen für ein sicheres und geborgenes Zuhause. Mit einem prognostizierten Preiswachstum von rund 19 % bis 2029 spiegelt sich hier nicht nur die Attraktivität der Region wider, sondern auch die nachhaltige Wertentwicklung von Immobilien, die Familien eine stabile Investition in ihre Zukunft ermöglicht.

Der Stadtteil Offenthal in Dreieich präsentiert sich als ein besonders einladender Wohnbezirk, der durch seine lockere Bebauung und die gute Infrastruktur besticht. Hier finden Familien ein harmonisches Umfeld mit viel Raum für individuelle Entfaltung und gemeinschaftliches Miteinander. Die ausgewogene Mischung aus ruhiger Wohnlage und hervorragender Anbindung schafft eine Atmosphäre, in der Kinder sicher aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können.

Für Familien besonders wertvoll sind die vielfältigen Bildungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe: Kindergärten wie das Kinderhaus Borngarten sind bereits in nur fünf Minuten zu Fuß erreichbar, während die nahegelegene Wingertschule in etwa acht Minuten bequem zu erreichen ist. Weiterführende Schulen sowie eine Internationale Schule sind in Dreieich/Sprendlingen gut mit dem Bus zu erreichen. Auch im Gesundheitsbereich überzeugt Offenthal mit einer Vielzahl an Fachärzten und Apotheken, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind. Für aktive Familien bieten zahlreiche Spielplätze, sowie Sportanlagen wie die Sportanlage Götzenhain in etwa zehn Minuten Fußweg, ideale Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Bewegung an der frischen Luft. Ergänzt wird das Angebot durch ein vielfältiges gastronomisches Angebot mit gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants, die zum gemeinsamen Verweilen einladen. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch den nur elfminütigen Fußweg zum Bahnhof Dreieich-Offenthal sowie mehrere nahegelegene Bushaltestellen, garantiert eine unkomplizierte Mobilität für die ganze Familie. Diese Kombination aus sicherer Wohnlage, exzellenter Infrastruktur und einem umfassenden Freizeit- und Bildungsangebot macht Offenthal in Dreieich zu einem idealen Lebensraum für Familien, die Wert auf Geborgenheit, Gemeinschaft und eine vielversprechende Zukunft legen.

Dreieich verfügt über beste Verkehrsanbindungen. Es gibt eine direkte Zugverbindung (RB 61) Frankfurter HBF nach Offenthal. Von Buchschlag aus ist Frankfurt mit der S-Bahn alle 15 Minuten, Darmstadt alle 30 Minuten erreichbar. Der Stadtbus fährt halbstündlich zum Flughafen Frankfurt; ebenso in alle Dreieicher Stadtteile. Die Züge der Dreieichbahn

verbinden gleichfalls alle Stadtteile untereinander und fahren weiter bis Dieburg und in den vorderen Odenwald. In wenigen Minuten sind die Bundesautobahnen A 3 , A661 und A5 zu erreichen.

Objektnummer: 26004021 - 63303 Dreieich - Offenthal

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26004021 - 63303 Dreieich - Offenthal

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com