

Dreieich – Buchschlag

# Einmalige Architektenvilla mit Pool in Bestlage - Buchschlag

**CODICE OGGETTO: 23004064**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 2.790.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 327 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 970 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 23004064 - 63303 Dreieich – Buchschlag**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23004064 - 63303 Dreieich – Buchschlag

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23004064
Superficie netta	ca. 327 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	7
Anno di costruzione	1973
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	2.790.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 90 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 23004064 - 63303 Dreieich – Buchschlag

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	160.50 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	06.12.2033	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 23004064 - 63303 Dreieich – Buchschlag

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23004064 - 63303 Dreieich – Buchschlag

## La proprietà



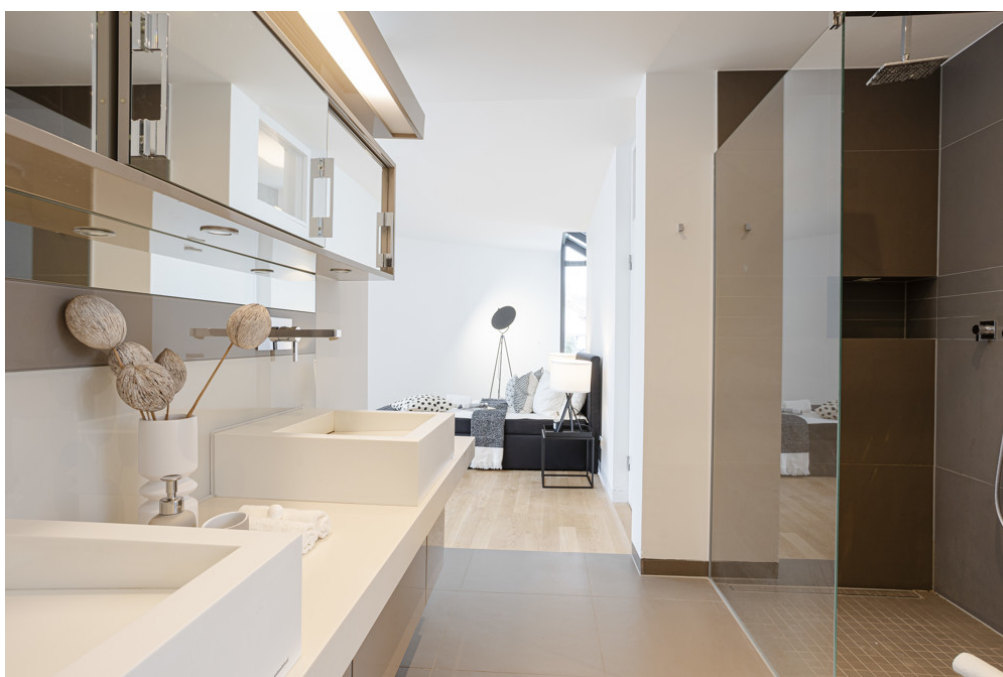
CODICE OGGETTO: 23004064 - 63303 Dreieich – Buchschlag

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23004064 - 63303 Dreieich – Buchschlag

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23004064 - 63303 Dreieich – Buchschlag

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23004064 - 63303 Dreieich – Buchschlag

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23004064 - 63303 Dreieich – Buchschlag

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23004064 - 63303 Dreieich – Buchschlag

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23004064 - 63303 Dreieich – Buchschlag

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23004064 - 63303 Dreieich – Buchschlag

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23004064 - 63303 Dreieich – Buchschlag

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

**CODICE OGGETTO: 23004064 - 63303 Dreieich – Buchschlag**

## Una prima impressione

Inmitten einer ruhigen Wohngegend in einem exklusiven Villenviertel von Buchschlag liegt dieses außergewöhnliche Architektenhaus, das durch sein besonderes Flair besticht. Der renommierte Architekt Jochem Jourdan, dessen kreativer Geist diese Residenz geprägt hat, verleiht der Immobilie eine Einzigartigkeit, die einem Editorial in einer hochwertigen Wohnzeitschrift gleicht. Klare, puristische Linien und moderne Oberflächen verbinden sich in diesem architektonischen Meisterwerk zu zeitloser Eleganz. Wer das Foyer betritt, wird von einer Flut natürlichen Lichts empfangen, das durch bodentiefe Fensterflächen einfällt. So entsteht eine lichtdurchflutete Atmosphäre, die den Räumen eine angenehme Leichtigkeit verleiht. Großzügige Flächen auf leicht unterschiedlichen Niveaus betonen die Funktionen der einzelnen Wohnbereiche. Der Blick aus den Fenstern fällt auf den Garten, der wie eine private Oase wirkt. Ein erfrischender Swimmingpool und großzügige Außenterrassen laden dazu ein, den Alltag im Freien zu genießen und verleihen dem Anwesen eine entspannte Urlaubsatmosphäre. Die Innenausstattung des Hauses besticht durch höchsten Standard. Mehrere Schlafzimmer und Bäder werden den Bedürfnissen von Familien mit Kindern ebenso gerecht wie denen von Paaren mit Home-Office und Gästebereich. Raffiniertes Design und hochwertige Materialien bilden die tragenden Säulen, die Luxus und Behaglichkeit zu perfektem Wohnkomfort verbinden. Im Untergeschoss bietet eine großzügige Einliegerwohnung mit rund 55 Quadratmetern Flexibilität für Au-pairs oder Familienmitglieder, die Wert auf Privatsphäre legen. Die unterkellerte Doppelgarage schließlich rundet das Anwesen ab und bietet nicht nur Platz für Fahrzeuge, sondern auch zusätzliche Flexibilität für z.B. Hobbys. Diese Immobilie in Buchschlag verkörpert architektonische Exzellenz gepaart mit absolut zeitloser Eleganz.



**CODICE OGGETTO: 23004064 - 63303 Dreieich – Buchschlag**

## Dettagli dei servizi

- Parkettboden
- Siematic Einbauküche mit Miele-Geräten & Frühstückstheke
- Elternbereich mit Dusche (Rainshower)
- Gas-Kamin
- Klimaanlage
- Warma Leichtmetall-Raffstoren
- Maßgefertigte Einbauschränke
- Designer-Badezimmermöbel
- Drei Schlafzimmer im Obergeschoss mit 2 Bädern
- Dachterrasse
- Markise
- integrierte Belichtung (innen und außen)
- Südterrasse mit Pool
- Pool mit elektrischer Abdeckung
- Einliegerwohnung mit Einbauküche und Duschbad
- Ankleideraum im Untergeschoss
- Doppelgarage
- Alarmanlage
- Bewässerungssystem (Frischwasser und Brunnen)

**CODICE OGGETTO: 23004064 - 63303 Dreieich – Buchschlag**

## Tutto sulla posizione

Im Jahr 1913 hatten sich 600 Menschen in Buchschlag niedergelassen. Heute zählt der kleinste Dreieicher Stadtteil 3000 Einwohner. Architektonisch gilt der Ort Fachleuten als überaus reizvoll: Weitläufige Flächen und wunderschöne Häuser mit großzügigen Gärten bestimmen seinen Charakter; der große Variantenreichtum der Architektur - achten Sie allein auf die Dächer und Türen - machen das historische Villengebiet so charmant. Es gilt als eine der wenigen noch geschlossenen Siedlungen der vom Jugendstil geprägten Künstler- und Gartenstadtbewegung. Auch die Einbettung in die Stadt Dreieich bietet Ihnen zahlreiche Vorzüge: Kindergarten und Grundschule sind zu Fuß erreichbar. Ein S-Bahnhof, von wo aus Sie in kurzer Zeit nach Frankfurt oder Darmstadt fahren können, liegt zentral. Im benachbarten Stadtteil Sprendlingen finden Sie als weiterführende Schulen das angesehene Ricarda-Huch-Gymnasium, die Weibelfeld-Gesamtschule, die Max-Eyth-Berufsschule sowie die renommierte Strothoff International School. Buchschlag (und Dreieich - die Stadt der fünf Gemeinden) bieten ein reges Vereinswesen: vom Buchschlager Tennisclub bis zum naheliegenden Golfclub Neuhof. Zahlreiche Reiterhöfe und ein grünes Umland mit vielen Feldern und Wäldern stehen sportlicher Betätigung offen. Im Sommer erwartet Sie das Kulturprogramm rund um die „Offenen Gärten Buchschlags“. Das Angebot an Ärzten ist ausgezeichnet - auch ein Krankenhaus finden Sie direkt vor der Stadtgrenze. Die Infrastruktur und das Einkaufsangebot in Buchschlag selbst sind recht gut, die nahen Stadtteile Sprendlingen und Dreieichenhain erweitern Ihre Möglichkeiten zusätzlich immens. Sprendlingen bietet mit dem Parkbad ein ausgezeichnetes Freibad, zusätzlich gibt es ein Hallenbad - und auch der Langener Waldsee ist mit dem Fahrrad nicht weit entfernt.

**CODICE OGGETTO: 23004064 - 63303 Dreieich – Buchschlag**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.12.2033. Endenergieverbrauch beträgt 160.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

**CODICE OGGETTO: 23004064 - 63303 Dreieich – Buchschlag**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

---

Fahrgasse 41 Dreieich e a sud delle porte di Francoforte

**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)