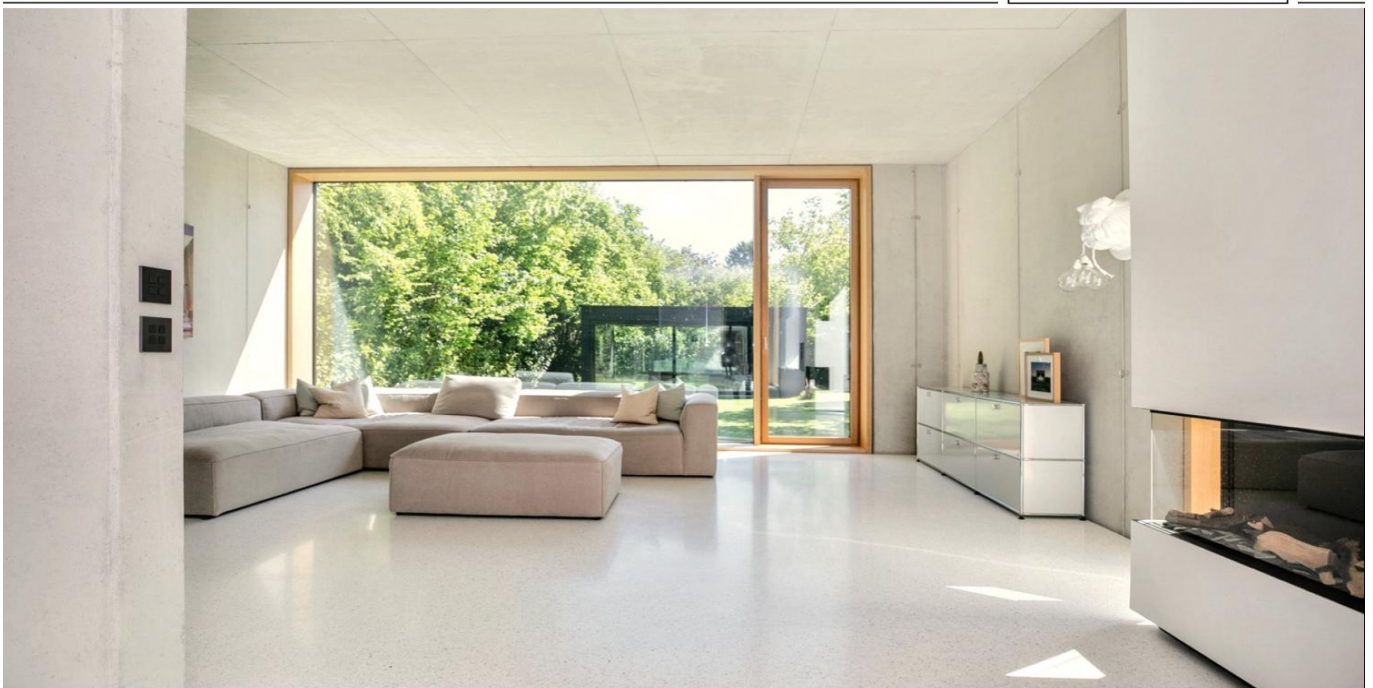


Dreieich – Buchschlag

## Puristische Villa mit exklusivem Design

???????? ??: 25004010



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

???? ??: 2.995.000 EUR • ??: ca. 305 m<sup>2</sup> • ??: 5 • ??: 865 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25004010 - 63303 Dreieich – Buchschlag

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25004010 - 63303 Dreieich – Buchschlag

?? ??? ??????

|                    |            |
|--------------------|------------|
| ???????? ????????? | 25004010   |
| ???????????        | ca. 305 m² |
| ?????????          | 5          |
| ?????????? ???     | 3          |
| ??????????         |            |
| ??????????         | 2          |
| ???? ????????????  | 2022       |
| ????? ???????????? | 1 x ?????? |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???? ??????          | 2.995.000 EUR                                                                         |
| ?????                | ???????????                                                                           |
|                      | ???????????????                                                                       |
| ???????????          | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????            | ???????                                                                               |
| ???????????????      |                                                                                       |
| ???????????????????? | ca. 77 m²                                                                             |
| ??????               |                                                                                       |
| ???????              | WC ????????????,<br>?????, ?????,<br>????????????????<br>?????????                    |

???????? ??????????: 25004010 - 63303 Dreieich – Buchschlag

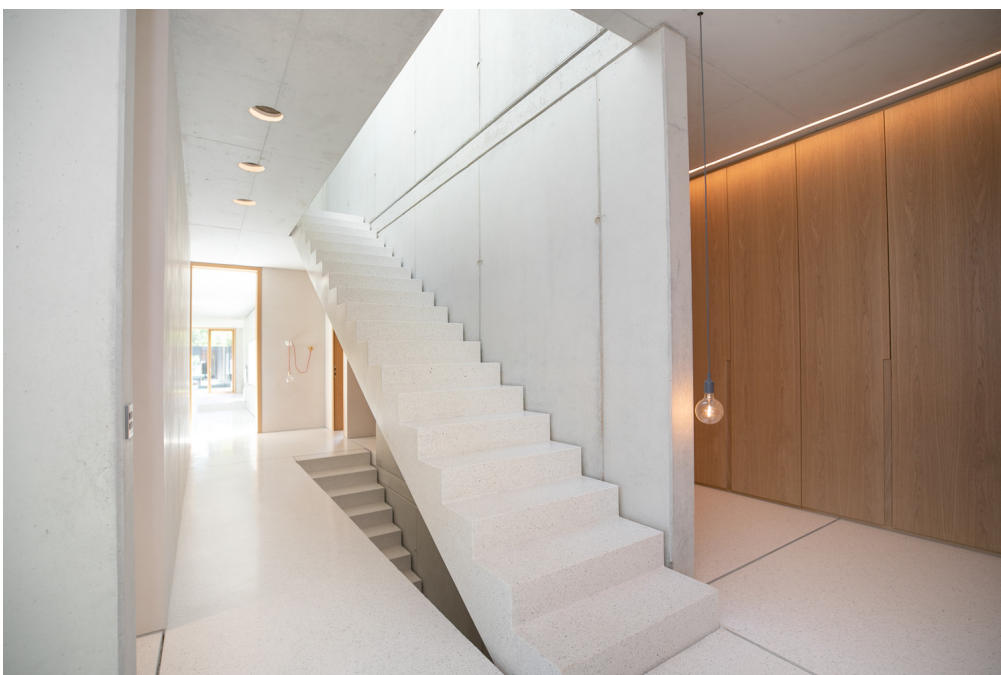
?????????????? ???????????

|                    |            |
|--------------------|------------|
| ???? ????????????  | ??????     |
| ??????????????     | 11.02.2035 |
| ?????????????????? |            |
| ???????? ???       |            |
| ????? ???????????? | ??????     |

|                      |               |
|----------------------|---------------|
| ??????????????????   | BEDARF        |
| ??????????????       |               |
| ???????? ????????    | 51.60 kWh/m²a |
| ??????????????       |               |
| ??????????????       | B             |
| ??????????????????   |               |
| ????? ?????????????? | 2022          |
| ?????????? ?? ??     |               |
| ??????????????       |               |
| ??????????????????   |               |

???????? ??: 25004010 - 63303 Dreieich – Buchschlag

?? ???????



???????? ?????????: 25004010 - 63303 Dreieich – Buchschlag

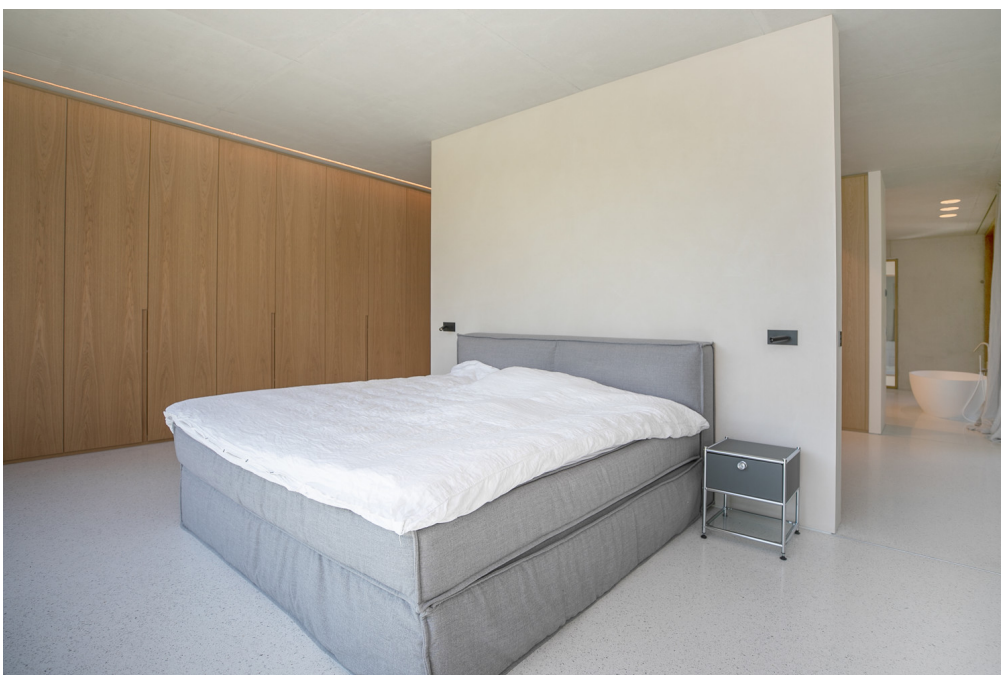
?? ?????????





???????? ?????????: 25004010 - 63303 Dreieich – Buchschlag

?? ?????????



???????? ?????????: 25004010 - 63303 Dreieich – Buchschlag

?? ?????????





???????? ??: 25004010 - 63303 Dreieich – Buchschlag

?? ???????



??????? ???????? : 25004010 - 63303 Dreieich – Buchschlag

?? ????????



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)

??????? ?????????: 25004010 - 63303 Dreieich – Buchschlag

## ??? ?????? ??????????

Willkommen in einem außergewöhnlichen Zuhause, das moderne Architektur mit puristischem Design verbindet. Dieses exklusive Anwesen in Buchschlag ist eine Hommage an klare Linien, hochwertige Materialien und raffinierte Lichtgestaltung. Schon beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine großzügige Diele, die den Blick auf ein elegantes Treppenhaus lenkt. Der fließende Übergang in den offenen Küchen- und Essbereich unterstreicht die durchdachte Raumgestaltung. Die Küche nimmt in diesem Haus eine zentrale Rolle ein und besticht durch eine fast unsichtbare technische Ausstattung, die höchste Funktionalität mit ästhetischer Zurückhaltung verbindet.

Das architektonische Konzept setzt auf eine außergewöhnliche Anordnung der Fensterflächen. Während die eine Seite mit besonderen Fensterformen Akzente setzt, öffnet sich die andere Seite mit einer nahezu vollständigen Verglasung. Diese Transparenz sorgt für ein einzigartiges Wohnerlebnis und ein faszinierendes Spiel von Licht und Raum. Durchdachte Einbauten aus Holz fügen sich nahtlos in die Architektur ein und bieten praktischen Stauraum, der den Wohnkomfort erheblich steigert. Sie verschmelzen mit den Elementen aus Stein und Beton zu einer harmonischen Einheit, die das moderne, stilvolle Ambiente des Hauses unterstreicht.

Der offen gestaltete Wohnbereich ermöglicht einen ungestörten Blick in den Garten, dessen Ende gekrönt wird durch ein separates Atelierhaus - ein vielseitig nutzbarer Raum, der als Home-Office, Atelier oder Gästehaus dienen kann. Im Obergeschoss befinden sich zwei großzügige Schlafzimmer mit einem gemeinsamen Bad sowie ein weiteres Schlafzimmer mit Bad en Suite und Ankleide. Diese intelligente Aufteilung macht das Haus zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf Komfort, Design und Privatsphäre legen. Darüber hinaus überzeugt das Haus mit einem wohnlich ausgebauten Kellergeschoss, das zusätzlichen Wohnraum bietet und flexibel genutzt werden kann - sei es als Fitnessbereich, Gästezimmer oder Hobbyraum.

??????? ?????????: 25004010 - 63303 Dreieich – Buchschlag

???????????????? ???? ?????????

- Luxus-Küche mit Gaggenau Geräten und BORA Herd
- Eingelassene Vorhangschienen in den Betondecken
- Gas-Kamin
- Sichtbetonwände und -decken mit eingelassener Beleuchtung (Viabizzuno Foro, Peter Zumthor)
- Schleifbeton- und Terrazzo-Böden
- Hochwertige Armaturen und Corian Duschboards
- Maßgeschneiderte Einbauten
- Atelierhaus mit Fußbodenheizung und Gäste-WC
- Zentralisierte Lüftungsanlage
- dimmbare Leuchten
- Alarmanlage
- Innovative Brennstoffzellenheizung
- PV-Anlage mit Tesla-Batterie/Speicher
- Wallbox für Elektro-Fahrzeuge in der Garage
- Wasserenthärtungsanlage
- Automatische Bewässerungsanlage im Garten



??????? ?????????: 25004010 - 63303 Dreieich – Buchschlag

## ??? ??? ??? ???????????

Buchschlag, ein Stadtteil von Dreieich, ist zweifellos ein beeindruckendes Beispiel für die Gartenstadtbewegung und bietet eine außergewöhnliche Lebensqualität. Die historische Villenkolonie, die mehr als 100 Jahre alt ist, verbindet eine malerische Umgebung mit moderner Anbindung an das urbane Leben.

Hervorragende Lage und Erreichbarkeit:

- Frankfurt: Die Innenstadt ist in nur 15 Minuten mit dem Auto erreichbar, alternativ führt die S-Bahn S3 in nur 8 Stationen (20Min.) direkt ins Herz der Stadt.
- Flughafen: Eine schnelle Verbindung von etwa 10 Minuten per Auto oder ein regelmäßiger Busservice OF-64 etwa 25 Minuten zum Terminal 1 machen den internationalen Flughafen Frankfurt mühelos zugänglich.
- Autobahnanbindung: Die Nähe zur A661 und A5 garantiert eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung.

Grüne Umgebung und Freizeitmöglichkeiten:

Buchschlag punktet mit seiner Lage inmitten von Natur. Der angrenzende Wald lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden und Radtouren ein. Dazu kommt ein reichhaltiges Angebot an Freizeit-, Sport- und Kulturaktivitäten, die sowohl Naturfreunde als auch urbane Entdecker ansprechen.

Infrastruktur und Nahversorgung:

Eine Auswahl an guten Schulen, umfassende Einkaufsmöglichkeiten in Dreieich und Frankfurt sowie eine solide Nahversorgung sorgen für hohen Wohnkomfort. Gleichzeitig bleibt die dörfliche Privatsphäre erhalten, die Familien besonders schätzen.

Fazit:

Buchschlag bietet ein harmonisches Zusammenspiel aus Ruhe, Natur und städtischer Anbindung. Es ist ein idealer Wohnort für Menschen, die eine exklusive Lebensqualität suchen und dennoch von einer hervorragenden Infrastruktur profitieren möchten – perfekt für Familien, die Privatsphäre und Komfort gleichermaßen schätzen.

??????? ?????????: 25004010 - 63303 Dreieich – Buchschlag

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.2.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 51.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

???????? ??????????: 25004010 - 63303 Dreieich – Buchschlag

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

---

Fahrgasse 41, 63303 Dreieich

Tel.: +49 6103 - 48 629 0

E-Mail: dreieich@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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