

EXPOSÉ

# Wohnensemble in Dreieich: Zwei Mehrfamilienhäuser mit Garten und Stellplätzen



VERTRAUEN SCHAFFT



© 2026 to Blick, Toby Koch - www.tobikkode



## ECKDATEN

- Objektart: Mehrfamilienhaus
- Adresse: 63303 Dreieich
- Baujahr: 1968
- Zimmerzahl: 14
- Wohnfläche (ca.): 320 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche (ca.): 160 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche (ca.): 436 m<sup>2</sup>
- Anzahl Etagen: 4
- Balkon: ja

**Kaufpreis  
€ 1.199.900,-**

estate.de

**Main Estate Immobilien GmbH**

Bahnhofstraße 168-170 ° 63263 Neu-Isenburg ° Tel.: 061027087800  
info@main-estate.de ° www.main-estate.de

> Mehrfamilienhaus

> Dreieich

> 14 Zimmer

> 320 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 132811942-SwXHw



main-estate.de

## Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	63303 Dreieich
Baujahr	1968
Zimmerzahl	14
Wohnfläche (ca.)	320 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	160 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	436 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	1.199.900,- €
Anzahl Etagen	4
Balkon	ja
Terrasse	ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Anzahl Garage / Stellplatz	4.0
Garage / Stellplatz	Anzahl 4
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	197,45 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2025-03-19
Energieausweis gültig bis	18.03.2035
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1968
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	8
Badezimmer	7
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	3,57 %

Provisionshinweis Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

- > Mehrfamilienhaus
- > Dreieich
- > 14 Zimmer

- > 320 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 132811942-SwXHw



main-estate.de

## Objektbeschreibung:

Attraktives Renditeobjekt / Zwei Mehrfamilienhäuser mit vier Außenstellplätzen

Potenziale erkennen - Chancen nutzen!

Diese einzigartige Liegenschaft bietet eine außergewöhnliche Investitionsmöglichkeit im begehrten Standort von Dreieich/Sprendlingen. Bestehend aus zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt sechs Wohneinheiten, zusätzlicher Lagerfläche und einem gepflasterten Hof mit vier Außenstellplätzen, verbindet dieses Objekt individuellen Charme mit modernem Wohnkomfort.

### Grundstück & Gebäude

Die Immobilie erstreckt sich über eine Grundstücksfläche von ca. 436,00 m<sup>2</sup> und umfasst zwei Hauseingänge. Die beiden Hauptgebäude wurden ca. 1958 und ca. 1968 errichtet und kontinuierlich instand gehalten. Besonders das Gebäude aus dem Jahr 1969 wurde zuletzt umfassend renoviert/saniert, wobei alle wesentlichen Bauelemente wie Heizungsanlage, Fenster und Leitungen erneuert wurden.

### Flächen

- Mehrfamilienhaus 1 (Baujahr: ca. 1958): ca. 139 m<sup>2</sup> Fläche verteilt auf drei Wohnungen
- Mehrfamilienhaus 2 (Baujahr: ca. 1968): ca. 181 m<sup>2</sup> Fläche verteilt auf drei Wohnungen
- Großer Hof mit vier Stellplätzen
- Zusätzlich kleine Lagerfläche/Büro als attraktive Einnahmequelle

### Ausstattung & Komfort

Beide Mehrfamilienhäuser sind mit einer modernen Gas-Zentralheizung (Einbau 2020) ausgestattet, die eine effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung gewährleistet. Dies sorgt für zeitgemäßen Wohnkomfort und niedrige Betriebskosten.

### Lage & Infrastruktur

Die zentrale Lage in Dreieich macht dieses Objekt zu einer besonders attraktiven Kapitalanlage. Die hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur bieten Mietern höchsten Komfort und ermöglichen eine nachhaltige Wertsteigerung der Immobilie.

### Investitionspotenzial

Diese Liegenschaft überzeugt nicht nur durch ihre großzügige Wohnflächen, sondern auch durch ihr enormes Wertsteigerungspotenzial.

Historischer Charme kombiniert mit modernen Sanierungsmaßnahmen machen dieses Objekt zu einer langfristig stabilen und renditestarken Investition.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und sichern Sie sich ein attraktives Renditeobjekt in einer der begehrtesten Lagen von Dreieich/Sprendlingen.

## Ausstattung:

- Gebäude: Zwei Mehrfamilienwohnhäuser mit Garten und Stellplätzen
- Nutzung: Renditeobjekt
- Renditepotential: hoch
- Grundstücksfläche gesamt: ca. 436,00 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche nach DIN 277: ca. 320 m<sup>2</sup> (Nach WoFIV ca. 306 m<sup>2</sup>)
- sonstige Mietfläche (Lager/Büro EG): ca. 9 m<sup>2</sup>
- Ist-Miete gesamt: ca. 61.068,00 EUR p.a. (Nettokaltmiete)
- Soll-Miete gesamt: ca. 64.500,00 EUR p.a. (Nettokaltmiete)
- Kellerfläche: großzügig
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat
- Wände: Tapete/Putz gestrichen
- Fenster: 2-fach isolierverglast
- Rollläden: Ja, Kunststoff
- Heizung: Gas-Zentralheizungen
- Dach: Satteldach
- Stellplatz: 4
- Verkehrsanbindung: exzellent (sämtliche Autobahnen, Busse, Bahnen und der Frankfurter Flughafen sind in wenigen Minuten erreichbar)

## Lagebeschreibung:

Das angebotene Objekt befindet sich im eingewachsenen Gebiet von Dreieich-Sprendlingen, einem der attraktivsten Standorte im Rhein-Main-Gebiet. Mit seiner erstklassigen Wohnlage und der Nähe zu den Autobahnen A3, A5 und A661 sind die Innenstädte von Frankfurt und Darmstadt sowie die Hauptbahnhöfe und der internationale Flughafen Frankfurt am Main in jeweils 15-20 Autominuten erreichbar. Gleichzeitig bietet das angebotene Objekt die Nähe zur Natur. Zahlreiche Wälder und Wiesen befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Objekt, sodass ruhigen und erholsamen Spaziergängen nichts im Wege steht. Insgesamt wird das Objekt somit jedem Anspruch gerecht und es muss kein Wunsch offen bleiben.

Sie können in einer angenehmen Umgebung schnell dem Alltag entfliehen, sich entspannen und die Nähe zur Natur suchen. Gleichzeitig erreichen sie die internationale Metropole Frankfurt am Main mit ihrem pulsierenden und aufregenden Leben sowie zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten in weniger als 15 Minuten mit dem Auto, der Bahn oder dem Bus. Ebenfalls schnell erreichbar ist der internationale Flughafen Frankfurt am Main, der als zweitgrößter Flughafen Europas nahezu alle Ziele dieser Erde anfliegt und dem angebotenen Objekt somit das Tor zur Welt bietet. Diverse Freizeitmöglichkeiten sowie Geschäfte

- > Mehrfamilienhaus
- > Dreieich
- > 14 Zimmer

- > 320 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 132811942-SwXHw



main-estate.de

aller Art für den täglichen Bedarf finden Sie natürlich auch in unmittelbarer Umgebung und teilweise sogar fußläufig.

Zusammenfassend lässt sich konstatieren, dass das angebotene Objekt zahlreiche Möglichkeiten bietet und sowohl für junge als auch ältere Menschen ein geeignetes Zuhause darstellt. Durch seine Nähe zu Frankfurt am Main eignet sich das Objekt darüber hinaus für Pendler, die Ihre Arbeitsstelle in Frankfurt am Main haben. Ideal ist das Objekt außerdem für Menschen, die am Frankfurter Flughafen arbeiten und nicht in der Frankfurter Innenstadt wohnen möchten. Für alle denkbaren Nutzungsmöglichkeiten bietet die angebotene Immobilie ein überaus angenehmes und sehr komfortables Wohngefühl.

## Sonstiges:

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Main Estate Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht, die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir, wenn Sie als natürliche Person handeln, nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten - 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.

**EIGENTÜMERSERVICE:** 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 uns einschätzen. Unser professionelles Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**BILDER:** Aus Gründen der Ästhetik wurden u.U. die Bilder mit Hilfe von KI optimiert.

## Objektbilder:



Rückansicht mit Terrasse



Eingang und Einfahrt



Zwei Hauseingänge

- > Mehrfamilienhaus
- > Dreieich
- > 14 Zimmer

- > 320 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 132811942-SwXHw



main-estate.de



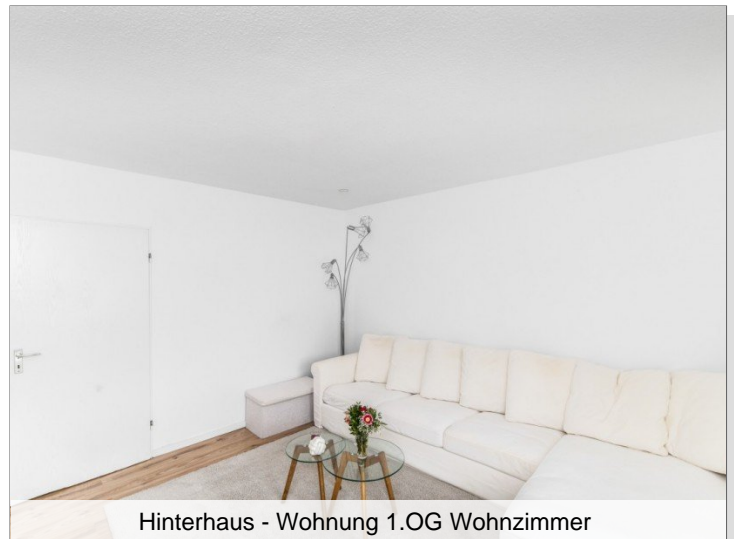
Hinterhaus - Wohnung EG Schlafzimmer



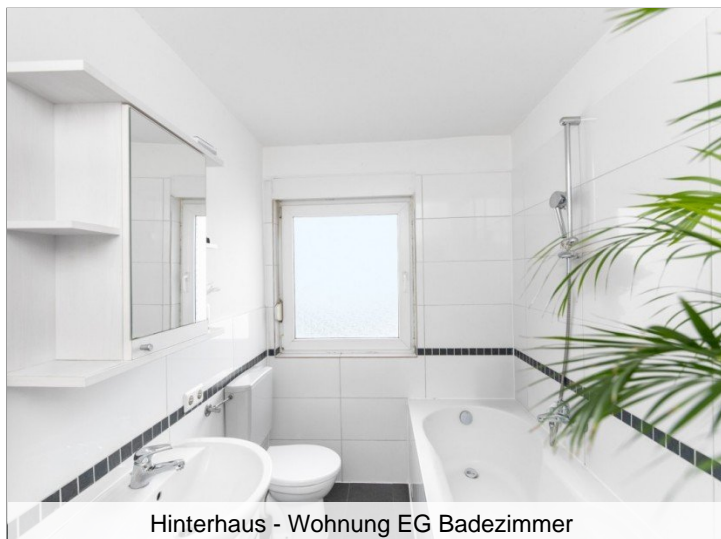
Hinterhaus - Wohnung EG Küche



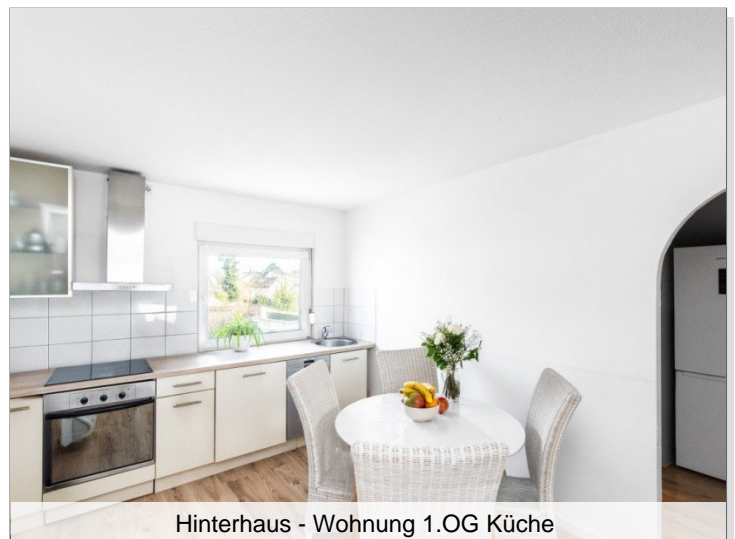
Hinterhaus - Wohnung EG Wohnzimmer



Hinterhaus - Wohnung 1.OG Wohnzimmer



Hinterhaus - Wohnung EG Badezimmer



Hinterhaus - Wohnung 1.OG Küche

# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Dreieich
- > 14 Zimmer

> 320 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 132811942-SwXHw



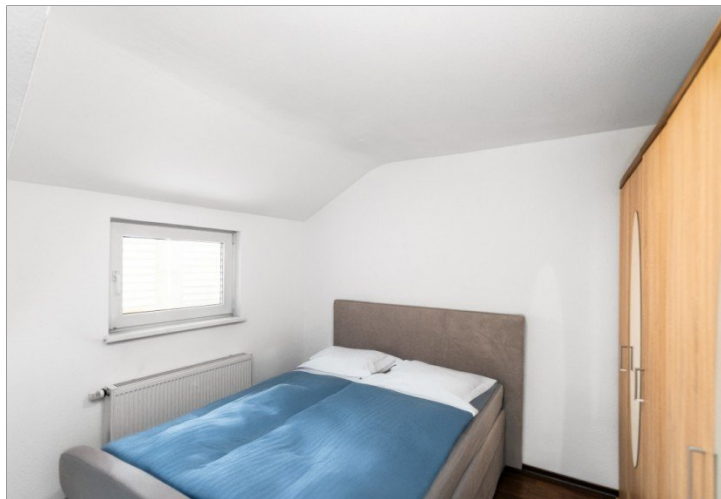
main-estate.de



Hinterhaus - Wohnung 1.OG Schlafzimmer



Hinterhaus - Wohnung DG Wohnzimmer



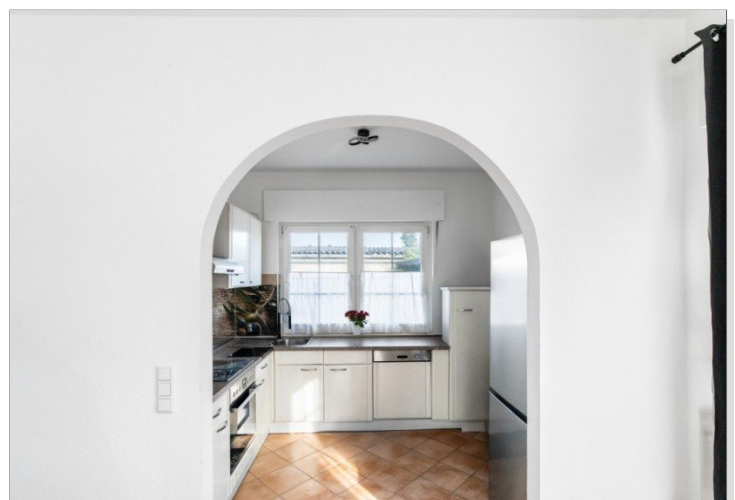
Hinterhaus - Wohnung DG Schlafzimmer



Vorderhaus - Wohnung EG Wohnzimmer



Hinterhaus - Wohnung DG Küche



Vorderhaus - Wohnung EG Flur und Küche

© Immonia GmbH - immoXXL - 2026

# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Dreieich
- > 14 Zimmer

- > 320 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 132811942-SwXHw



main-estate.de



Vorderhaus - Wohnung EG Küche



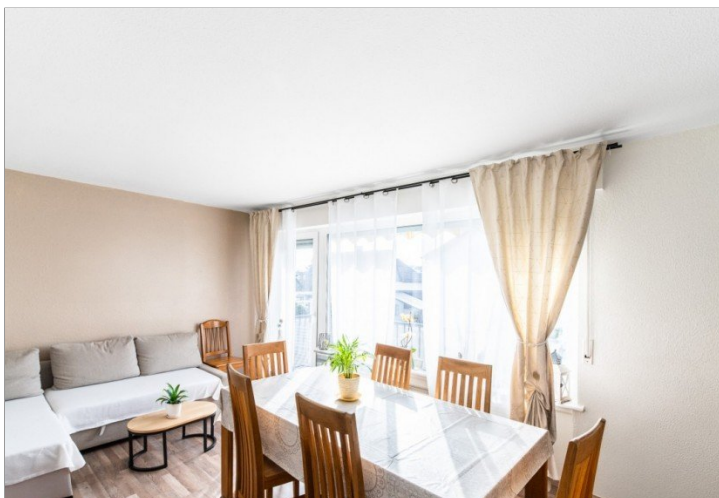
Vorderhaus - Wohnung 1.OG Schlafzimmer



Vorderhaus - Wohnung EG Schlafzimmer



Vorderhaus - Wohnung 1.OG Küche



Vorderhaus - Wohnung 1.OG Wohnzimmer



Vorderhaus - Wohnung 1.OG Balkon

# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Dreieich
- > 14 Zimmer

- > 320 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 132811942-SwXHw



main-estate.de



Vorderhaus - Wohnung DG Schlafzimmer



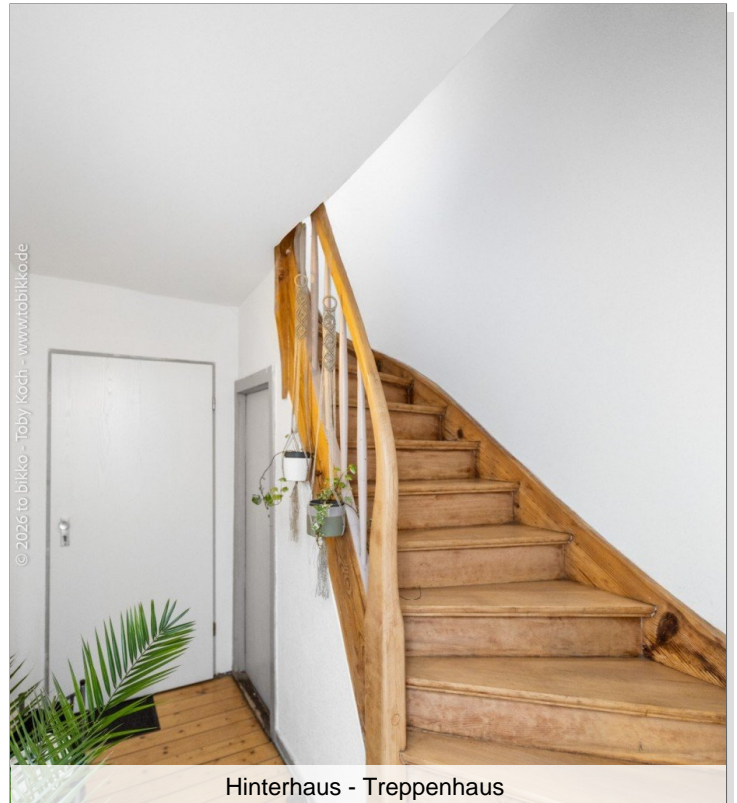
Vorderhaus - Wohnung DG Wohnzimmer



Vorderhaus - Wohnung DG Badezimmer



Vorderhaus - Wohnung DG Küche



Hinterhaus - Treppenhaus

© 2026 to bikko - Toby Koch - www.tobikkko.de

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Dreieich
- > 14 Zimmer

- > 320 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 132811942-SwXHw



main-estate.de



Vorderhaus - Terrasse EG Wohnung

© 2026 to bikko - Toby Koch - www.tobikkoo.de

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

