

Dreieich – Götzenhain

# 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit Süd- Balkon

Objektnummer: 25004002



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

KAUFPREIS: 429.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25004002 - 63303 Dreieich – Götzenhain

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

Objektnummer: 25004002 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## Auf einen Blick

Objektnummer	25004002
Wohnfläche	ca. 102 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2000
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	429.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25004002 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	97.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.10.2030	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 25004002 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## Die Immobilie





Objektnummer: 25004002 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004002 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## Die Immobilie





Objektnummer: 25004002 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## Die Immobilie





Objektnummer: 25004002 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004002 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## 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: 25004002 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## Ein erster Eindruck

Diese schöne und gepflegte 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer kleinen, ruhigen Wohneinheit und bietet ein ideales Zuhause für Familien, Paare. Der helle und freundliche Wohnraum ist offen gestaltet und verfügt über eine moderne Küche mit praktischer Theke - ideal für ein schnelles Frühstück oder einen Kaffee. Ein Abstellraum in der Küche sorgt für Ordnung und zusätzlichen Stauraum. Vom Wohnbereich gelangt man direkt auf den Balkon mit Markise, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Die Wohnung verfügt über drei weitere Zimmer, die flexibel genutzt werden können - zum Beispiel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Das Tageslichtbad sorgt für eine freundliche Atmosphäre und das separate Gäste-WC für zusätzlichen Komfort. Ein eigener Kellerraum im Untergeschoss bietet zusätzlichen Stauraum. Ein praktischer Stellplatz direkt vor der Tür erspart Ihnen die Parkplatzsuche.

Objektnummer: 25004002 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## Ausstattung und Details

- Markise
- Laminat und Fliesen
- Einbauküche
- Parkplatz direkt vor der Tür
- kleine Wohneinheit



Objektnummer: 25004002 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## Alles zum Standort

Dreieich -Götzenhain mit der reizvollen landschaftlichen Umgebung, zu der auch Schloss Philippseich, Gut Neuhof, der Golfclub Neuhof, die Stangenpyramide "Auf der Hub" und etliche Reiterhöfe gehören, ist eines der beliebtesten und exklusivsten Wohndomizile von Dreieich. Individuelle Geschäfte, Restaurants und Cafés sind in wenigen Minuten im alten, geschichtsträchtigen Ortskern Dreieichenhain zu finden. In Götzenhain selbst finden Sie ebenfalls einige Gastronomien und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, wie einen Rewe, eine Metzgerei, eine Bäckerei, einen Gemüseladen und einiges mehr. In wenigen Gehminuten erreichen Sie die Grundschule und auch die Kindergärten vor Ort. 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. Dreieich verfügt über beste Verkehrsanbindungen. Von Götzenhain fährt die Dreieichbahn in wenigen Minuten zur S-Bahn Station nach Buchschlag. Im 15-Minuten-Takt fahren von hier aus die S-Bahnen in Richtung Frankfurt & Darmstadt. Mehrmals am Tag pendelt auch eine Regionalbahn von Götzenhain direkt nach Frankfurt an den Hauptbahnhof. Der Bus fährt halbstündlich zum Flughafen Frankfurt; In wenigen Minuten sind die Bundesautobahnen A 3 und A5 zu erreichen. Insbesondere die BAB 661 ist über die L3317 günstig angebunden, sodass die Frankfurter Innenstadt nur etwa 20 Minuten Fahrzeit entfernt liegt.

Objektnummer: 25004002 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.10.2030. Endenergieverbrauch beträgt 97.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 25004002 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

---

Fahrgasse 41 Dreieich und südlich vor den Toren Frankfurts  
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)