

Dreieich – Götzenhain

Villa der Extraklasse in allerbesten Wohnlage von Götzenhain

Property ID: 24004039



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 3.200.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 375,37 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 871 m²

Property ID: 24004039 - 63303 Dreieich – Götzenhain

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24004039 - 63303 Dreieich – Götzenhain

At a glance

Property ID	24004039	Purchase Price	3.200.000 EUR
Living Space	ca. 375,37 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	8	Condition of property	First occupancy
Bedrooms	5	Construction method	Solid
Bathrooms	4	Usable Space	ca. 49 m ²
Year of construction	2024	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Balcony
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 24004039 - 63303 Dreieich – Götzenhain

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	27.84 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	15.07.2034	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2024

Property ID: 24004039 - 63303 Dreieich – Götzenhain

The property



Property ID: 24004039 - 63303 Dreieich – Götzenhain

The property



Property ID: 24004039 - 63303 Dreieich – Götzenhain

The property



Property ID: 24004039 - 63303 Dreieich – Götzenhain

The property



Property ID: 24004039 - 63303 Dreieich – Götzenhain

The property



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

Property ID: 24004039 - 63303 Dreieich – Götzenhain

A first impression

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Traumhaus! Diese moderne Neubauvilla in Götzenhain verbindet eleganten Luxus mit höchstem Wohnkomfort. Lassen Sie sich verzaubern von der harmonischen Atmosphäre, die durch die geschmackvolle Ausstattung in dieser erstklassigen Sackgassenlage geschaffen wird. Hier finden Sie ein Zuhause, das keine Wünsche offen lässt. Dieses Anwesen ist nicht nur ein Haus, sondern ein Ort, an dem Träume wahr werden. Ein Ort, der Geborgenheit und Luxus in perfekter Harmonie vereint. Ein Zuhause, das darauf wartet, mit Leben gefüllt zu werden. Ein großzügiger Eingangsbereich mit Garderobe, offene hohe Wohnräume mit beeindruckenden Glasfronten und eine Ipé-Terrasse, die sich fast über die gesamte Breite des Hauses erstreckt, sind nur einige der Details, die diese Villa perfekt machen. Ausreichend Platz für Kinder, Home-Offices und Au-Pair-Betreuung sorgen für zusätzliche Flexibilität. Smart Home Technologie, zwei Garagen und drei Stellplätze runden das Bild dieses außergewöhnlichen Hauses ab.

Property ID: 24004039 - 63303 Dreieich – Götzenhain

All about the location

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 OF-92 fährt halbstündlich nach Neu-Isenburg. In Sprendlingen haben Sie Umstiegsmöglichkeiten in den OF-64 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.

Property ID: 24004039 - 63303 Dreieich – Götzenhain

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 27.84 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024. Die Energieeffizienzklasse ist A+. **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.

Property ID: 24004039 - 63303 Dreieich – Götzenhain

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

Fahrgasse 41 Dreieich and south of the gates of Frankfurt

E-Mail: dreieich@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com