

Dreieich – Götzenhain

# Modernes Familiendomizil mit Traumgarten

Property ID: 24004025



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

**PURCHASE PRICE: 949.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 183 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 603 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24004025 - 63303 Dreieich – Götzenhain

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

Property ID: 24004025 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## At a glance

Property ID	24004025	Purchase Price	949.000 EUR
Living Space	ca. 183 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Renovated
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	1967		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 24004025 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	135.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	06.03.2032	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1967

Property ID: 24004025 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## The property





Property ID: 24004025 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## The property



Property ID: 24004025 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## The property





Property ID: 24004025 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## The property





Property ID: 24004025 - 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](http://www.von-poll.com)

Property ID: 24004025 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## A first impression

Dieses freistehende Einfamilienhaus in begehrter Lage, umgeben von einem bezaubernden eingewachsenen Garten, befindet sich in Dreieich - Götzenhain. Die Immobilie wurde im Jahr 2011 umfangreich saniert und präsentiert sich in einem bezugsfertigen Zustand. Man betritt das Haus über einen großzügigen Eingangsbereich, der sofort einen ausgesprochen freundlichen und hellen ersten Eindruck vermittelt. Der anschließende Wohnbereich im Erdgeschoss besticht durch seinen offenen Grundriss und den einladenden Kamin, der gemütliche Stunden verspricht. Die Küche mit angrenzendem Essbereich bietet nicht nur ausreichend Platz für kulinarische Genüsse, sondern auch - wie vom Wohnbereich aus - direkten Zugang zur teilüberdachten Terrasse, die sich ideal für gesellige Runden im Freien eignet. Mit drei Schlafzimmern und einer zusätzlichen Empore, die aufgrund ihrer Großzügigkeit auch als Arbeitszimmer genutzt werden kann, ist das Obergeschoss ideal für eine Familie geeignet. Ein Balkon lädt dazu ein, den Tag mit einer Tasse Kaffee zu beginnen oder den Abend gemütlich ausklingen zu lassen. Das moderne Tageslichtbad mit Regendusche und Badewanne rundet das Obergeschoss perfekt ab und bietet eine Oase der Entspannung. Im Untergeschoss erwartet Sie ein weiterer Wohnbereich, der vielseitig nutzbar ist. Ein großer Hobbyraum mit ca. 25 m<sup>2</sup>, sowie weitere Kellerräume stehen zur Verfügung und bieten ausreichend Raum für Ihre persönlichen Bedürfnisse. Für Ihr Fahrzeug steht eine Garage mit vorgelagertem Stellplatz zur Verfügung, was den Komfort dieser Immobilie noch unterstreicht.

Property ID: 24004025 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## Details of amenities

- Elektrische Rollläden mit Funksteuerung (überwiegend)
- Einbauküche
- Kamin
- Tageslicht Vollbad
- Gäste-WC mit Dusche
- Holz-Pergola
- Büro/Hobbyraum im Keller
- Garage



Property ID: 24004025 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## All about the location

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 neben Buchschlag 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 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 aus 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.

Property ID: 24004025 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.3.2032. Endenergiebedarf beträgt 135.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 24004025 - 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](mailto:dreieich@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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