

Dreieich – Götzenhain

Zweifamilienhaus mit Bauhauscharakter in Villenlage

Número de propiedad: 24004056



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 1.999.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 368,91 m² • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 799 m²

Número de propiedad: 24004056 - 63303 Dreieich – Götzenhain

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24004056 - 63303 Dreieich – Götzenhain

De un vistazo

Número de propiedad	24004056	Precio de compra	1.999.000 EUR
Superficie habitable	ca. 368,91 m ²	Casa	Casa bifamiliar
Habitaciones	8	Comisión	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	6	Estado de la propiedad	como nuevo
Baños	4	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1965	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje		

Número de propiedad: 24004056 - 63303 Dreieich – Götzenhain

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	75.00 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	06.08.2033	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	2020

Número de propiedad: 24004056 - 63303 Dreieich – Götzenhain

La propiedad



Número de propiedad: 24004056 - 63303 Dreieich – Götzenhain

La propiedad



Número de propiedad: 24004056 - 63303 Dreieich – Götzenhain

La propiedad



Número de propiedad: 24004056 - 63303 Dreieich – Götzenhain

La propiedad



Número de propiedad: 24004056 - 63303 Dreieich – Götzenhain

La propiedad



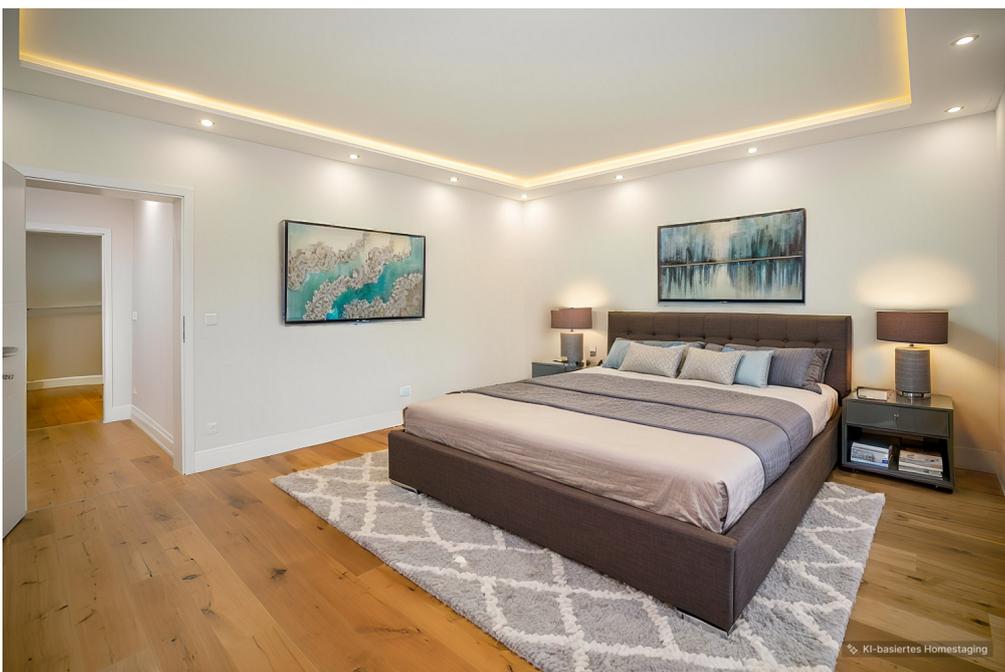
Número de propiedad: 24004056 - 63303 Dreieich – Götzenhain

La propiedad



Número de propiedad: 24004056 - 63303 Dreieich – Götzenhain

La propiedad



Número de propiedad: 24004056 - 63303 Dreieich – Götzenhain

La propiedad



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

Número de propiedad: 24004056 - 63303 Dreieich – Götzenhain

Una primera impresión

Das moderne Zweifamilienhaus im Bauhausstil, ursprünglich 1965 erbaut wurde 2020 umfassend modernisiert. Es bietet eine ideale Kombination aus stilvollem Wohnen und vielseitiger Nutzung. Perfekt geeignet für Mehrgenerationenwohnen oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten, überzeugt die Immobilie durch eine hochwertige Ausstattung und großzügige Raumaufteilung. Bereits der Eingangsbereich besticht durch eine überaus großzügige und einladende Empfangsdiele, die funktional und repräsentativ zugleich ist. Das Erdgeschoss gliedert sich in zwei Einheiten: Die Hauptwohnung besteht aus einer offenen Küche, die fließend in den Wohnbereich übergeht, zwei Schlafzimmern sowie zwei modernen Bädern, eines davon mit integriertem Hauswirtschaftsbereich. Zusätzlich gibt es eine kleinere, separat nutzbare Wohneinheit von ca. 45 qm, die derzeit aus einem kombinierten Wohn- und Schlafräum sowie einem eigenen Bad besteht. Eine Küchenzeile kann bei Bedarf problemlos nachgerüstet werden, so dass sich diese Einheit ideal zur Vermietung oder für Gäste eignet. Hier können Gäste/Mieter sogar noch über einen eigenen Terrassenbereich verfügen. Im Obergeschoss befinden sich ein großzügiger Wohnbereich mit offener Küche sowie derzeit zwei Schlafzimmer und ein Ankleidezimmer, das bei Bedarf in ein drittes Schlafzimmer umgewandelt werden kann. Auch hier befinden sich zwei moderne Bäder, eines davon mit zusätzlichem Hauswirtschaftsraum. Ein besonderes Highlight ist die große, nach Südwesten ausgerichtete Terrasse, die viel Platz für entspannte Stunden im Freien bietet. Das gesamte Haus zeichnet sich durch eine geschmackvolle Materialauswahl aus: In allen Wohn- und Schlafräumen sorgen warme Holzdielenböden für eine behagliche Atmosphäre, die Funktionsräume sind mit eleganten, großformatigen Designfliesen in Grautönen ausgestattet. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, das Haus um eine weitere Etage aufzustocken, wodurch ca. 130 m² zusätzliche Wohnfläche geschaffen werden könnten. Diese Option macht die Immobilie besonders attraktiv für alle, die langfristig noch mehr Platz schaffen möchten. Eine Garage sowie zwei weitere Stellplätze runden das Angebot ab. Mit seiner klaren Architektur im Bauhausstil, den flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und der hochwertigen Ausstattung bietet dieses Haus ein außergewöhnliches Wohnerlebnis, das sich sowohl an Familien als auch an Menschen richtet, die modernes Wohnen mit Funktionalität verbinden möchten. Es ist bereit, Ihre individuellen Wohnträume Wirklichkeit werden zu lassen. Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Número de propiedad: 24004056 - 63303 Dreieich – Götzenhain

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24004056 - 63303 Dreieich – Götzenhain

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 75.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. 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.

Número de propiedad: 24004056 - 63303 Dreieich – Götzenhain

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

Fahrgasse 41 Dreieich y al sur de las puertas de Fráncfort

E-Mail: dreieich@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com