

Dreieich – Götzenhain

# Villa der Extraklasse in allerbesten Wohnlage von Götzenhain

Número de propiedad: 24004039



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

PRECIO DE COMPRA: 3.200.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 375,37 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 871 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24004039 - 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: 24004039 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## De un vistazo

Número de propiedad	24004039
Superficie habitable	ca. 375,37 m <sup>2</sup>
Habitaciones	8
Dormitorios	5
Baños	4
Año de construcción	2024
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	3.200.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	a estrenar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 49 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Balcón

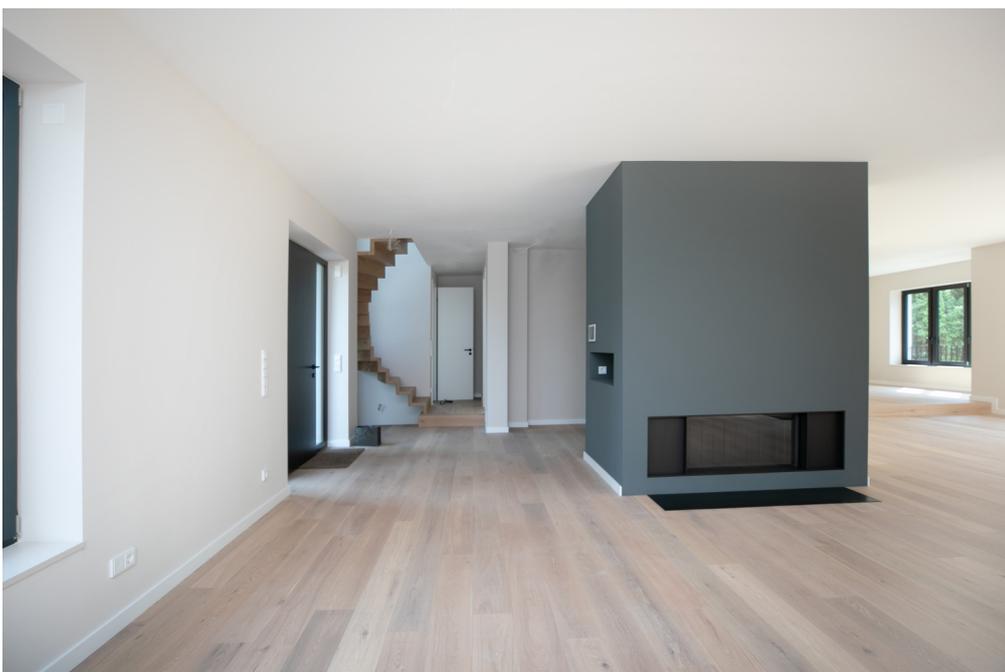
Número de propiedad: 24004039 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Demanda de energía final	27.84 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	15.07.2034	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	2024

Número de propiedad: 24004039 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## La propiedad



Número de propiedad: 24004039 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## La propiedad



Número de propiedad: 24004039 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## La propiedad



Número de propiedad: 24004039 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## La propiedad



Número de propiedad: 24004039 - 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](http://www.von-poll.com)

Número de propiedad: 24004039 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 24004039 - 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 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.

Número de propiedad: 24004039 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 27.84 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número de propiedad: 24004039 - 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](mailto:dreieich@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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