

Dreieich – Götzenhain

# Zweifamilienhaus mit Bauhauscharakter in Villenlage

CODE DU BIEN: 24004056



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

PRIX D'ACHAT: 1.999.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 368,91 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 799 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24004056 - 63303 Dreieich – Götzenhain

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24004056 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24004056
Surface habitable	ca. 368,91 m <sup>2</sup>
Pièces	8
Chambres à coucher	6
Salles de bains	4
Année de construction	1965
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	1.999.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24004056 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	75.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	06.08.2033	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	2020

CODE DU BIEN: 24004056 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## La propriété



CODE DU BIEN: 24004056 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## La propriété





CODE DU BIEN: 24004056 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## La propriété



CODE DU BIEN: 24004056 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## La propriété





CODE DU BIEN: 24004056 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## La propriété



CODE DU BIEN: 24004056 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## La propriété



CODE DU BIEN: 24004056 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## La propriété





CODE DU BIEN: 24004056 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## La propriété



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)



CODE DU BIEN: 24004056 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## Une première impression

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 m<sup>2</sup> 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.

**CODE DU BIEN: 24004056 - 63303 Dreieich – Götzenhain**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24004056 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 75.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 24004056 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

---

Fahrgasse 41 Dreieich et au sud, aux portes de Francfort

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)