

Dreieich – Götzenhain

# Villa der Extraklasse in allerbesten Wohnlage von Götzenhain

CODE DU BIEN: 24004039



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

PRIX D'ACHAT: 3.200.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 375,37 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 871 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24004039 - 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: 24004039 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 24004039                      |
| Surface habitable      | ca. 375,37 m <sup>2</sup>     |
| Pièces                 | 8                             |
| Chambres à coucher     | 5                             |
| Salles de bains        | 4                             |
| Année de construction  | 2024                          |
| Place de stationnement | 3 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Prix d'achat                 | 3.200.000 EUR  |
| Type de bien                 | Maison individuelle  |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Première occupation  |
| Technique de construction    | massif   |
| Surface de plancher          | ca. 49 m <sup>2</sup>  |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon  |

CODE DU BIEN: 24004039 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## Informations énergétiques

|  |   |   |                            |
|--|---|---|----------------------------|
| Type de chauffage                          | Chauffage par le sol                    | Certification énergétique                             | Diagnostic énergétique     |
| Chauffage                                  | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique | Consommation d'énergie                                | 27.84 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 15.07.2034                              | Classement énergétique                                | A+                         |
| Source d'alimentation                      | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique | Année de construction selon le certificat énergétique | 2024                       |

CODE DU BIEN: 24004039 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## La propriété





CODE DU BIEN: 24004039 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## La propriété



CODE DU BIEN: 24004039 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## La propriété



CODE DU BIEN: 24004039 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## La propriété





CODE DU BIEN: 24004039 - 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: 24004039 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## Une première 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.

CODE DU BIEN: 24004039 - 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 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.

CODE DU BIEN: 24004039 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24004039 - 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)