

Dreieich – Götzenhain

Wie ein Haus am See - Villa in Götzenhain

????????? ??????????: 24004031



www.von-poll.com

???? ??????: 1.600.000 EUR • ??????????: ca. 348,25 m² • ??????????: 7 • ??????? ????: 988 m²

???????? ??????????: 24004031 - 63303 Dreieich – Götzenhain

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24004031 - 63303 Dreieich – Götzenhain

?? ??? ??????

???????? ??????????	24004031	????? ???????	1.600.000 EUR
????????????	ca. 348,25 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	7	??????????	?????????
???????????????? ???	6	????????????????	?????????
????????????	4	????????????????????????	ca. 0 m ²
????? ?????????????	1969	??????	????????
?????? ?????????????	3 x ????????????? ?????? ?????????????	????????	?????????, WC ????????????, ????????, ??????, ??????, ??????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24004031 - 63303 Dreieich – Götzenhain

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????	???????? ????????	143.60 kWh/m²a
??????????????	25.06.2034	?????????????	
???????????????????		?????????????	E
?????????? ???		???????????????	
????? ????????????	??????	?????????????	

??????? ???????: 24004031 - 63303 Dreieich – Götzenhain

?? ????????



???????? ??????????: 24004031 - 63303 Dreieich – Götzenhain

?? ?????????



???????? ??????????: 24004031 - 63303 Dreieich – Götzenhain

?? ?????????



???????? ??????????: 24004031 - 63303 Dreieich – Götzenhain

?? ?????????



???????? ??????????: 24004031 - 63303 Dreieich – Götzenhain

?? ?????????



???????? ??????????: 24004031 - 63303 Dreieich – Götzenhain

?? ?????????



??????? ???????: 24004031 - 63303 Dreieich – Götzenhain

?? ????????



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

??????? ????????: 24004031 - 63303 Dreieich – Götzenhain

??? ?????? ???????????

Erleben Sie ein einzigartiges Wohnerlebnis in diesem außergewöhnlichen Einfamilienhaus in einer Sackgassenlage von Götzenhain. Das Anwesen bietet sowohl einen großzügigen Indoorpool als auch einen malerischen Naturschwimmteich, die beide geräumig genug sind, um zum sportlichen Schwimmen einzuladen. Ein lichtdurchfluteter Hausanbau mit verschiedenen vorgelagerten Terrassen und Blick auf das lebhaftes Geschehen rund um den Naturschwimmteich verleiht der Immobilie ein ganz besonderes Ambiente. Das Erdgeschoss bietet neben Küche, Ess- und Wohnbereich ein Schlafzimmer mit Bad en suite und Ankleide. Im Dachgeschoss befinden sich 3 Schlafzimmer und 2 Bäder. Im Jahr 2010 wurde das Dachgeschoss mit einem eigenen Eingang versehen und die oberen Räume zum Teil als Büro genutzt. Wer möchte kann das Dachgeschoß auch als Einliegerwohnung verwenden oder vermieten. Das Haus ist voll unterkellert und verfügt auch im Untergeschoss über zwei Gäste-/Bürozimmer mit Bad sowie eine Sauna. Ein Carport mit Stellfläche für 3 Autos rundet das Angebot ab.

??????? ???????: 24004031 - 63303 Dreieich – Götzenhain

???????????????? ???? ??????????

- Parkettboden
- Einbauküche
- Tageslichtbäder
- Kamin
- Wintergarten
- Indoor-Pool
- Sauna
- Naturschwimmteich
- Balkon
- verschiedene Terrassen
- Carport

??????? ????????: 24004031 - 63303 Dreieich – Götzenhain

??? ??? ??? ????????????

Dreieich mit der reizvollen landschaftlichen Umgebung, zu der auch Schloss Philippseich, Gut Neuhof, der Golfclub Neuhof und etliche Reiterhöfe gehören, ist in den letzten Jahren als Wohndomizil immer beliebter geworden. Große Einkaufszentren, aber auch viele kleine Geschäfte, Restaurants und Cafés machen den Einkaufsbummel zu einem Vergnügen. Empfehlenswert ist die Altstadt von Dreieichenhain mit seinen Fachwerkhäusern, der Burg Hayn und den dort alljährlich stattfindenden Festspielen. Dreieich liegt im Städtedreieck Frankfurt-Offenbach-Darmstadt. Von hier aus haben Sie mit dem Bus der Linie 64 die Möglichkeit den Frankfurter Flughafen zu erreichen oder mit der Linie 653 direkt nach Frankfurt zu kommen. Auch die umliegenden Städte wie Offenbach, Hanau, Darmstadt erreichen Sie problemlos mit den öffentlichen Verkehrsmitteln. Götzenhain verfügt über einen Bahnhof, von dem Sie mit dem Zug nach Ober Roden oder Dreieich – Buchschlag gelangen, wo Sie noch weitere Umsteigemöglichkeiten nach Frankfurt, Langen oder Darmstadt haben. Die Zufahrten zu den Bundesautobahnen A661 und A3 befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind in wenigen Minuten zu erreichen.

??????? ????????: 24004031 - 63303 Dreieich – Götzenhain

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 143.60 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. 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.

???????? ??????????: 24004031 - 63303 Dreieich – Götzenhain

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

Fahrgasse 41 Dreieich ??? ????? ?? ????? ?? ??????????????
E-Mail: dreieich@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com