

Dreieich – Götzenhain

# Modernes Familiendomizil mit Traumgarten

????????? ??????????: 24004025



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

???? ??????: 968.000 EUR • ??????????: ca. 183 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 603 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24004025 - 63303 Dreieich – Götzenhain

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

???????? ??????????: 24004025 - 63303 Dreieich – Götzenhain

?? ??? ??????

???????? ??????????	24004025
????????????	ca. 183 m <sup>2</sup>
?????? ????????	???????????????? ??????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????
??????????	5
?????????????? ??? ????????????	4
????????????	2
????? ??????????????	1967
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????

????? ????????	968.000 EUR
???????	????????????? ?????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????? ????????????????	?????????
????????????????????????? ???????	ca. 0 m <sup>2</sup>
?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24004025 - 63303 Dreieich – Götzenhain

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????? ????????	135.20 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	06.03.2032	???????????	
??????????????????		???????????	E
?????????? ???		???????????????	
????? ????????????	??????	???????????	

???????? ??????????: 24004025 - 63303 Dreieich – Götzenhain

?? ?????????





??????? ???????: 24004025 - 63303 Dreieich – Götzenhain

?? ????????



???????? ??????????: 24004025 - 63303 Dreieich – Götzenhain

?? ?????????





???????? ?????????: 24004025 - 63303 Dreieich – Götzenhain

?? ?????????





???????? ??????????: 24004025 - 63303 Dreieich – Götzenhain

?? ?????????



??????? ????????: 24004025 - 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](http://www.von-poll.com)

??????? ???????: 24004025 - 63303 Dreieich – Götzenhain

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

Dieses freistehende Einfamilienhaus in begehrter Lage, umgeben von einem bezaubernden eingewachsenen Garten, befindet sich in Dreieich - Götzenhain. Die Immobilie wurde im Jahr 2011 umfangreich saniert und präsentiert sich in einem bezugsfertigen Zustand. Man betritt das Haus über einen großzügigen Eingangsbereich, der sofort einen ausgesprochen freundlichen und hellen ersten Eindruck vermittelt. Der anschließende Wohnbereich im Erdgeschoss besticht durch seinen offenen Grundriss und den einladenden Kamin, der gemütliche Stunden verspricht. Die Küche mit angrenzendem Essbereich bietet nicht nur ausreichend Platz für kulinarische Genüsse, sondern auch - wie vom Wohnbereich aus - direkten Zugang zur teilüberdachten Terrasse, die sich ideal für gesellige Runden im Freien eignet. Mit drei Schlafzimmern und einer zusätzlichen Empore, die aufgrund ihrer Großzügigkeit auch als Arbeitszimmer genutzt werden kann, ist das Obergeschoss ideal für eine Familie geeignet. Ein Balkon lädt dazu ein, den Tag mit einer Tasse Kaffee zu beginnen oder den Abend gemütlich ausklingen zu lassen. Das moderne Tageslichtbad mit Regendusche und Badewanne rundet das Obergeschoss perfekt ab und bietet eine Oase der Entspannung. Ein Highlight dieses Hauses ist der ausbaufähige Dachboden, der zusätzlichen Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Im Untergeschoss erwartet Sie ein weiterer Wohnbereich, der vielseitig nutzbar ist. Ein großer Hobbyraum mit ca. 25 m<sup>2</sup>, der derzeit von einem älteren Kind genutzt wird, sowie weitere Kellerräume stehen zur Verfügung und bieten ausreichend Raum für Ihre persönlichen Bedürfnisse. Für Ihr Fahrzeug steht eine Garage mit vorgelagertem Stellplatz zur Verfügung, was den Komfort dieser Immobilie noch unterstreicht.

???????? ??????????: 24004025 - 63303 Dreieich – Götzenhain

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

- Elektrische Rollläden mit Funksteuerung (überwiegend)
- Einbauküche
- Kamin
- Tageslicht Vollbad
- Gäste-WC mit Dusche
- Holz-Pergola
- Büro/Hobbyraum im Keller
- Garage



???????? ??????????: 24004025 - 63303 Dreieich – Götzenhain

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

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 neben Buchschlag 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 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 aus 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.

??????? ????????: 24004025 - 63303 Dreieich – Götzenhain

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.3.2032. Endenergiebedarf beträgt 135.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. 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.

???????? ??????????: 24004025 - 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](http://www.von-poll.com)