

Dreieich

# Modernes Haus in familienfreundlicher Lage - inklusive Einrichtung.

Objektnummer: 25004050



**KAUFPREIS: 1.329.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 185,83 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 304 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25004050 - 63303 Dreieich**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 25004050 - 63303 Dreieich

## Auf einen Blick

Objektnummer	25004050	Kaufpreis	1.329.000 EUR
Wohnfläche	ca. 185,83 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Zimmer	5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 63 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche
Baujahr	2016		
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz		

Objektnummer: 25004050 - 63303 Dreieich

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom	Energieausweis	BEDARF
Energieausweis gültig bis	09.05.2027	Endenergiebedarf	16.00 kWh/m²a
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Energie-Effizienzklasse	A+
		Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 25004050 - 63303 Dreieich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004050 - 63303 Dreieich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004050 - 63303 Dreieich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004050 - 63303 Dreieich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004050 - 63303 Dreieich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004050 - 63303 Dreieich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004050 - 63303 Dreieich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004050 - 63303 Dreieich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004050 - 63303 Dreieich

## Die Immobilie

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)

**Objektnummer: 25004050 - 63303 Dreieich**

## **Ein erster Eindruck**

**Dieses moderne Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2016 liegt in einem ruhigen, familienfreundlichen Neubaugebiet in Götzenhain. Mit ca. 185 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet es großzügigen Raum für die ganze Familie und überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung, durchdachte Grundrisse und ein helles, angenehmes Wohnambiente.**

**Das Erdgeschoss verfügt über einen offenen Wohn- und Essbereich mit integrierter Einbauküche. Der leicht separierte Wohnbereich bietet direkten Zugang zur sonnigen Terrasse und zum nach Süden ausgerichteten Garten. Im Obergeschoss stehen drei flexibel nutzbare Zimmer sowie ein stilvolles Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche zur Verfügung. Hochwertiger Parkettboden sorgt in allen Wohnräumen für eine warme Atmosphäre.**

**Das ausgebaute Dachgeschoss bildet einen privaten Rückzugsort mit Schlafzimmer, Ankleide, modernem Duschbad und Dachterrasse. Von hier genießt man einen weiten Blick bis zur Frankfurter Skyline. Der Vollkeller bietet zusätzliche Nutzflächen, während Garage und Außenstellplatz komfortables Parken direkt am Haus ermöglichen.**

**Die Immobilie eignet sich ideal für Familien oder Paare, die ruhiges Wohnen mit guter Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet verbinden möchten.**

**Objektnummer: 25004050 - 63303 Dreieich**

## **Ausstattung und Details**

- **Einbauküche mit Siemens-Geräten**
- **Tageslichtbäder**
- **Gäste-WC**
- **Parkett- und Fliesenböden**
- **Fußbodenheizung**
- **Dachterrasse**
- **Garten in Südlage**
- **Garage**

**Objektnummer: 25004050 - 63303 Dreieich**

## **Alles zum Standort**

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.

**Objektnummer: 25004050 - 63303 Dreieich**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 25004050 - 63303 Dreieich**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Claudia Breforth & Sabrina Trippel**

---

**Fahrgasse 41, 63303 Dreieich**  
**Tel.: +49 6103 - 48 629 0**  
**E-Mail: dreieich@von-poll.com**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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