

**Dreieich - Götzenhain**

# **Großzügige 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon und Garage in Dreieich-Götzenhain**

**Objektnummer: 26004035**



**KAUFPREIS: 369.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 93,59 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26004035 - 63303 Dreieich - Götzenhain**

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

**Objektnummer: 26004035 - 63303 Dreieich - Götzenhain**

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 26004035                 |
| Wohnfläche   | ca. 93,59 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 1                        |
| Zimmer       | 3                        |
| Schlafzimmer | 2                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1992                     |
| Stellplatz   | 1 x Garage               |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 369.000 EUR                                                               |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                             |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 28 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung | Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                       |

**Objektnummer: 26004035 - 63303 Dreieich - Götzenhain**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas schwer  | Endenergieverbrauch         | 109.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 26.04.2029     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1992           |

Objektnummer: 26004035 - 63303 Dreieich - Götzenhain

## Die Immobilie



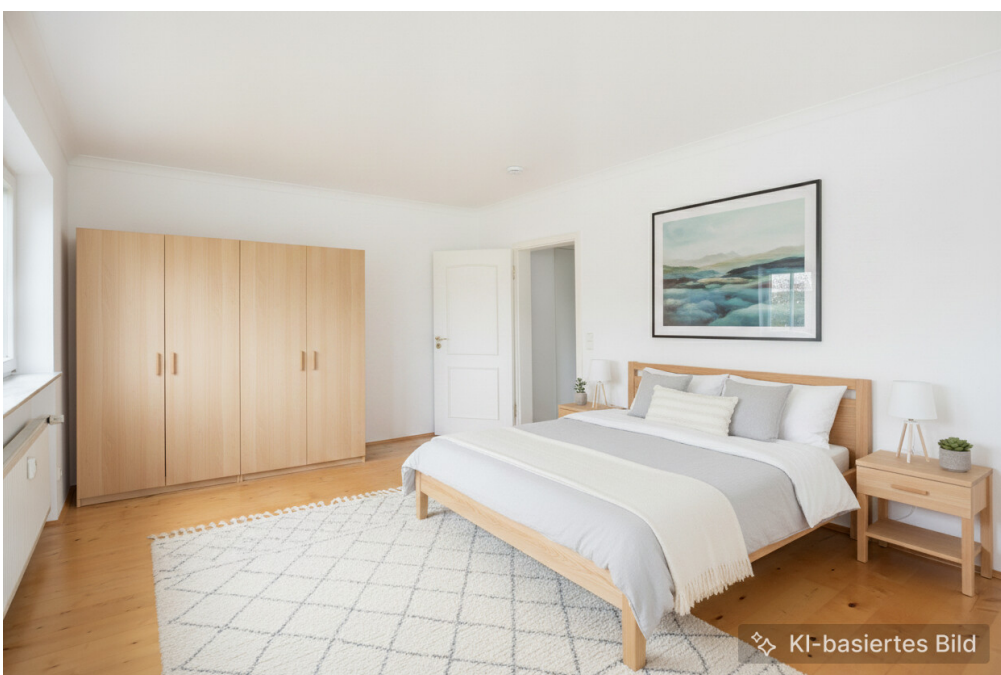
**Objektnummer: 26004035 - 63303 Dreieich - Götzenhain**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004035 - 63303 Dreieich - Götzenhain

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004035 - 63303 Dreieich - Götzenhain

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004035 - 63303 Dreieich - Götzenhain

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004035 - 63303 Dreieich - Götzenhain

## 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: 26004035 - 63303 Dreieich - Götzenhain**

## Ein erster Eindruck

Diese großzügig geschnittene Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten 6-Parteien-Hauses in Dreieich-Götzenhain und besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung, die hellen Wohnräume sowie das angenehme Wohnambiente.

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Er bietet viel Platz für gemeinsames Wohnen, Kochen und Genießen. Die offene Gestaltung schafft eine moderne und einladende Atmosphäre und bildet den zentralen Treffpunkt des täglichen Lebens. Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet und auf dem Sie die Sonne genießen oder den Tag gemütlich ausklingen lassen können.

Darüber hinaus verfügt die Wohnung über ein gut geschnittenes Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt. Somit bietet die Immobilie sowohl Paaren als auch kleinen Familien als auch Berufstätigen im Homeoffice vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Tageslichtbad ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet und bietet ausreichend Platz für den Alltag.

Ein besonderes Highlight ist der gemeinschaftliche Garten, den die Bewohner mitbenutzen können. Zur Wohnung gehört außerdem ein eigener Waschkeller, der zusätzlichen Komfort bietet und ausreichend Platz für Waschmaschine, Trockner und weitere Haushaltsutensilien schafft. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch ein eigenes Kellerabteil, das praktischen Stauraum bietet, sowie durch eine Garage, die komfortables und geschütztes Parken ermöglicht.

**Objektnummer: 26004035 - 63303 Dreieich - Götzenhain**

## **Ausstattung und Details**

- Einbauküche
- Balkon
- Tageslichtbad
- Gäste WC
- Kellerabteil
- eigene Waschküche
- Garage

**Objektnummer: 26004035 - 63303 Dreieich - Götzenhain**

## Alles zum Standort

Dreieich besticht als etablierte und einkommensstarke Pendlergemeinde im Rhein-Main-Gebiet durch seine familienfreundliche Atmosphäre, stabile Bevölkerungsstruktur und überdurchschnittliche Kaufkraft. Die Stadt überzeugt mit einer ruhigen und sicheren Umgebung, die Familien ein behagliches Lebensumfeld bietet. Dank der ausgezeichneten Infrastruktur sind der Flughafen Frankfurt, das Stadtzentrum sowie das Autobahnnetz schnell erreichbar, was den Alltag flexibel gestaltet. Das solide Bildungs- und Gesundheitsangebot rundet das Bild einer lebenswerten Stadt ab, in der sich Familien langfristig wohlfühlen.

Der Stadtteil Götzenhain präsentiert sich als reizvolle Wohnlage für Familien, die Wert auf Sicherheit und Gemeinschaft legen. Eine überwiegend familienorientierte und einkommensstarke Nachbarschaft prägt das ruhige, vorstädtische Umfeld. Die hohe Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern bei begrenztem Angebot sorgt für stabile Wertentwicklung und kurze Vermarktungszeiten. Die Nähe zu Frankfurt und dem Flughafen wird durch gute regionale Anbindung ergänzt, während die familienfreundliche Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen und medizinischer Grundversorgung die Lebensqualität steigert. Götzenhain ist ein Ort, an dem sich Familien geborgen und gut versorgt fühlen.

Für Familien besonders wichtig ist die gute Bildungslandschaft: Die Karl-Nahrgang-Schule, nur etwa zwei Minuten zu Fuß, bietet eine verlässliche Grundschule, ergänzt durch mehrere Kindertagesstätten wie den Evangelischen Kindergarten in vier Minuten zu Fuß. Die medizinische Versorgung ist durch nahe Arztpraxen und Apotheken gesichert. Erholung und Freizeit bieten zahlreiche Grünflächen, Spielplätze und der Bürgertreff Götzenhain, die das Gemeinschaftsleben fördern. Einkaufsmöglichkeiten wie der REWE-Markt sind in zehn Minuten zu Fuß erreichbar, was den Alltag erleichtert. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch den S-Bahnhof Dreieich-Götzenhain, zwei Minuten zu Fuß entfernt, sowie mehrere Bushaltestellen gewährleistet.

Diese Kombination aus sicherer Lage, guter Infrastruktur und vielfältigem Angebot an Bildung, Gesundheit und Freizeit macht Götzenhain in Dreieich zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf ein harmonisches und zukunftsorientiertes Wohnumfeld legen. Hier finden Familien nicht nur ein Haus, sondern ein lebenswertes Zuhause mit Perspektive.

**Objektnummer: 26004035 - 63303 Dreieich - Götzenhain**

## 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 Handelsregistersauszugs, 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: 26004035 - 63303 Dreieich - Götzenhain**

## **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](mailto:dreieich@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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