

Dreieich - Götzenhain

# Modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhiger Lage von Dreieich-Götzenhain

Objektnummer: 26004013



KAUFPREIS: 379.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 79,56 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26004013 - 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: 26004013 - 63303 Dreieich - Götzenhain

## Auf einen Blick

Objektnummer	26004013	Kaufpreis	379.000 EUR
Wohnfläche	ca. 79,56 m <sup>2</sup>	Wohnung	Penthouse
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2021
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1981	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 26004013 - 63303 Dreieich - Götzenhain

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Etagenheizung</b>	Energieinformationen	<b>BEDARF</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergiebedarf	<b>177.90 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>21.11.2035</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>F</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1981</b>

Objektnummer: 26004013 - 63303 Dreieich - Götzenhain

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004013 - 63303 Dreieich - Götzenhain

## Die Immobilie



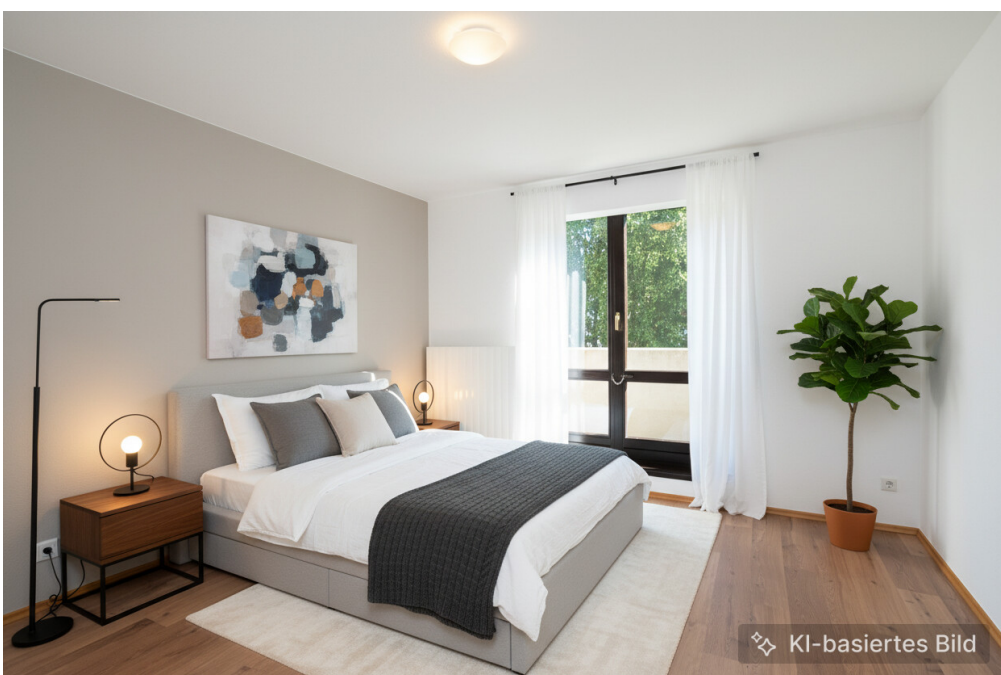
Objektnummer: 26004013 - 63303 Dreieich - Götzenhain

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004013 - 63303 Dreieich - Götzenhain

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004013 - 63303 Dreieich - Götzenhain

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN\*



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: 26004013 - 63303 Dreieich - Götzenhain**

## Ein erster Eindruck

Diese attraktive Drei-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Vier-Parteien-Haus aus dem Jahr 1981 in ruhiger Lage in Dreieich-Götzenhain. Das kleine Mehrfamilienhaus vermittelt eine angenehme, private Wohnatmosphäre und bietet ein überschaubares, ruhiges Wohnumfeld.

Die Wohnung wurde 2021 umfassend saniert und präsentiert sich heute in einem modernen, sehr gepflegten Zustand. Besonders hervorzuheben ist die helle und freundliche Wohnatmosphäre: Große Fensterfronten und Lichtkuppeln sorgen den ganzen Tag über für viel natürliches Licht und ein offenes, einladendes Wohngefühl.

Das großzügige Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung. Hier sorgt ein Kamin für eine besonders gemütliche Atmosphäre und lädt vor allem in den kühleren Monaten zu entspannten Abenden ein. Von hier aus gelangen Sie auch auf den Balkon, der zusätzlichen Platz zum Entspannen im Freien bietet.

Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein und bietet ausreichend Platz zum Kochen und Genießen.

Neben dem Wohnbereich stehen zwei weitere gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice nutzen lassen.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne mit Duschköglichkeit ausgestattet. Ein separates Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss ergänzt das Raumangebot.

Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum und rundet dieses attraktive Wohnangebot ab.

Insgesamt handelt es sich um eine helle, modernisierte Wohnung mit besonderem Charme, die durch ihre ruhige Lage in Dreieich-Götzenhain und ihre hochwertige Ausstattung überzeugt.

**Objektnummer: 26004013 - 63303 Dreieich - Götzenhain**

## **Ausstattung und Details**

- **Einbauküche**
- **Kamin**
- **Balkon**
- **Stellplatz**
- **Kellerabteil**

**Objektnummer: 26004013 - 63303 Dreieich - Götzenhain**

## **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: 26004013 - 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 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: 26004013 - 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**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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