

Dreieich / Götzenhain - Götzenhain

# Familienfreundliche Doppelhaushälfte in ruhiger Lage von Dreieich-Götzenhain

Objektnummer: 26004016



KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 149,6 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 397 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26004016 - 63303 Dreieich / Götzenhain - Götzenhain**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26004016 - 63303 Dreieich / Götzenhain - Götzenhain

## Auf einen Blick

Objektnummer	26004016	Kaufpreis	649.000 EUR
Wohnfläche	ca. 149,6 m <sup>2</sup>	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	2		
Baujahr	1976		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 26004016 - 63303 Dreieich / Götzenhain - Götzenhain

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	183.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	31.03.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 26004016 - 63303 Dreieich / Götzenhain - Götzenhain

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004016 - 63303 Dreieich / Götzenhain - Götzenhain

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004016 - 63303 Dreieich / Götzenhain - Götzenhain

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004016 - 63303 Dreieich / Götzenhain - Götzenhain

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004016 - 63303 Dreieich / Götzenhain - Götzenhain

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004016 - 63303 Dreieich / Götzenhain - Götzenhain

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004016 - 63303 Dreieich / Götzenhain - Götzenhain

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004016 - 63303 Dreieich / Götzenhain - Götzenhain

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004016 - 63303 Dreieich / Götzenhain - Götzenhain

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004016 - 63303 Dreieich / Götzenhain - Götzenhain

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

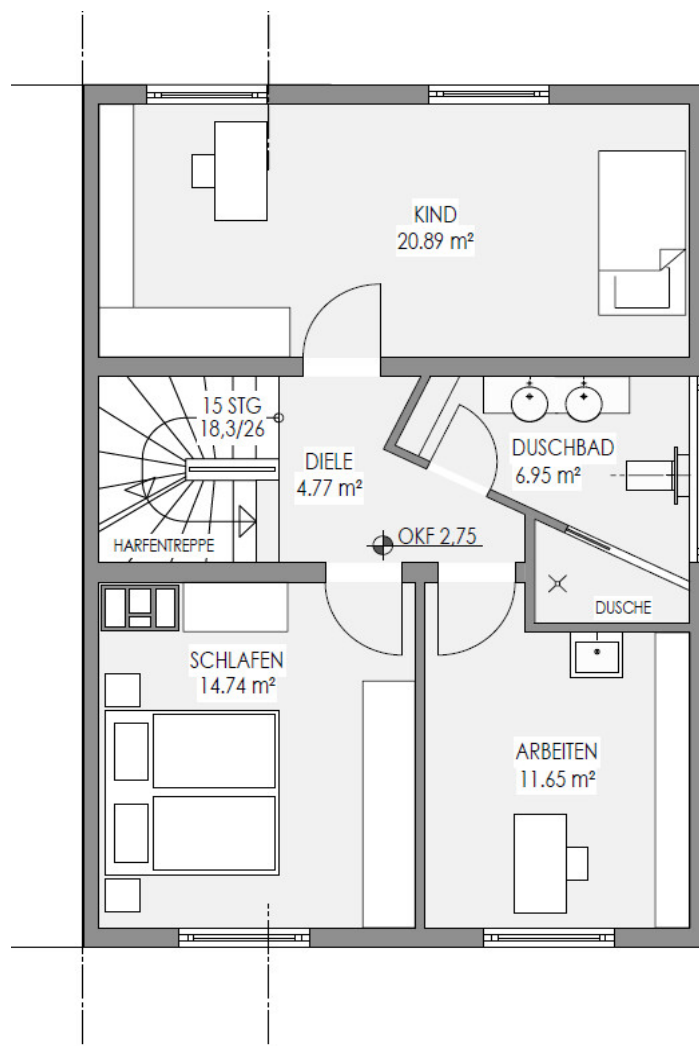
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

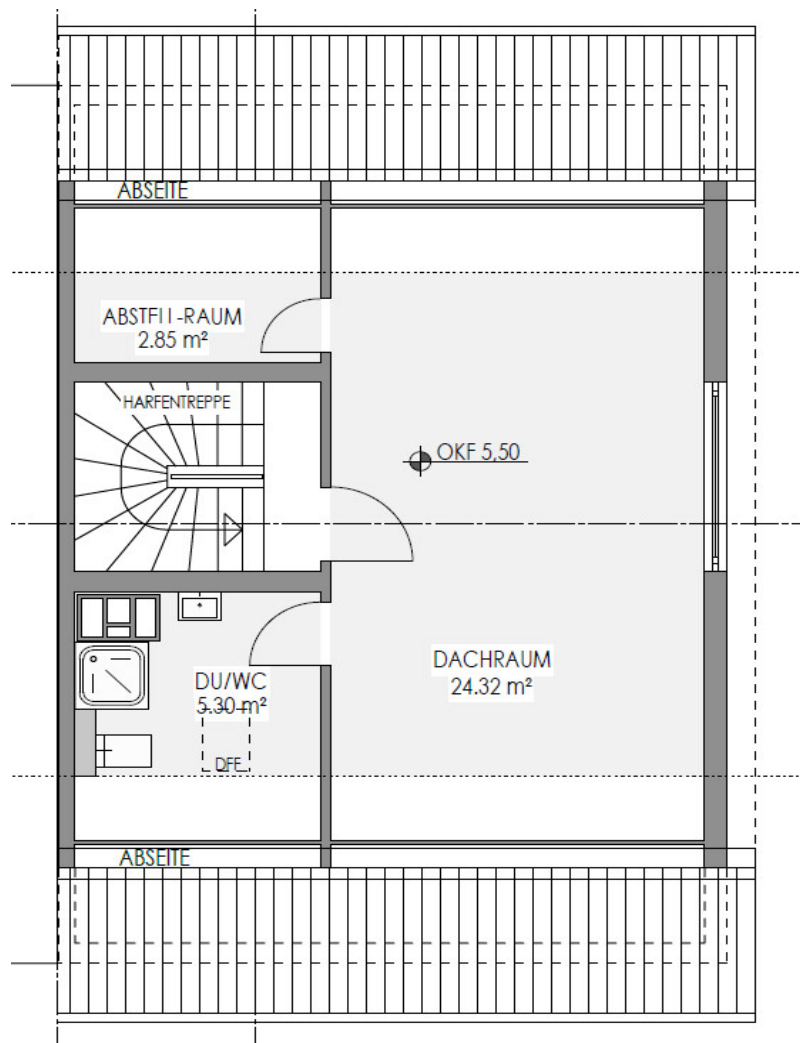
T.: 06103 - 48 62 90

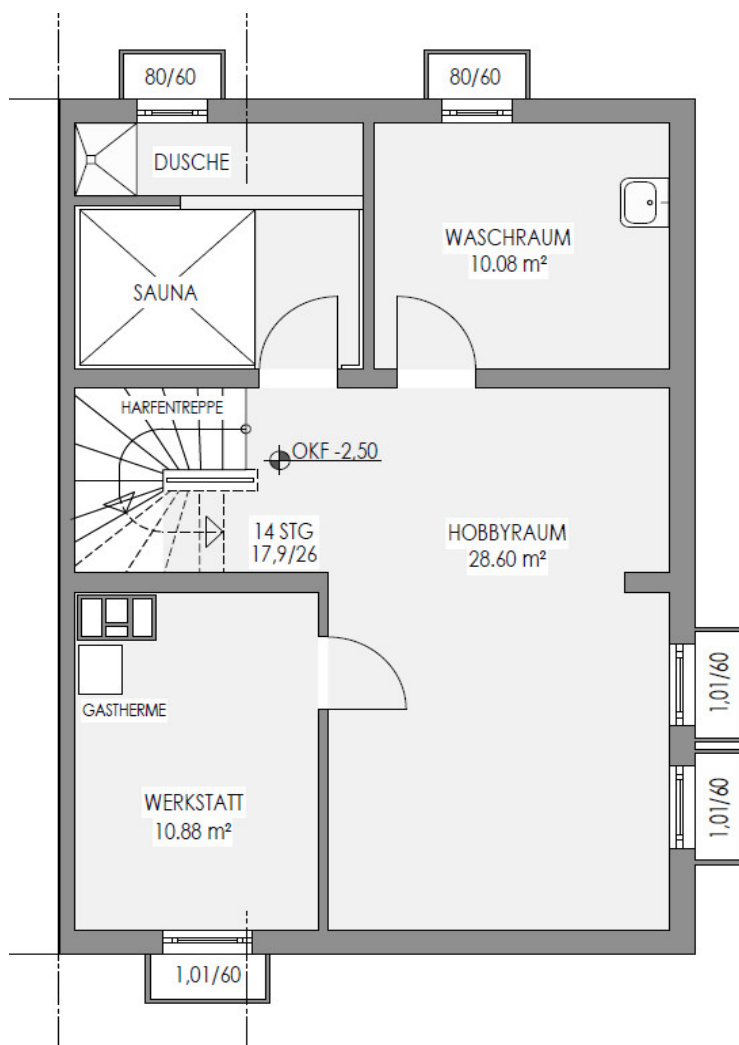
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 26004016 - 63303 Dreieich / Götzenhain - Götzenhain

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26004016 - 63303 Dreieich / Götzenhain - Götzenhain**

## **Ein erster Eindruck**

Diese gepflegte, aber modernisierungsbedürftige Doppelhaushälfte in attraktiver Lage in Dreieich-Götzenhain verfügt über ein durchdachtes Raumkonzept, großzügige Wohnbereiche und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Sie ist somit ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine geräumige Diele mit Garderobenbereich. Von hier aus sind alle Räume des Erdgeschosses bequem erreichbar. Der helle Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet mit seiner großzügigen Fläche viel Platz für eine gemütliche Sofalandschaft sowie für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die vordere Terrasse und in den Garten, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Angrenzend befindet sich der Essbereich, der eine angenehme Verbindung zwischen Wohnraum und Küche schafft. Vom Essbereich aus gelangen Sie auf die hintere Terrasse und in den geschützten Garten. Die separate Küche bietet ausreichend Platz für eine funktionale Einbauküche und sorgt für kurze Wege im Alltag. Das Erdgeschoss wird durch ein praktisches Gäste-WC und einen Garderobenbereich ergänzt.

Im Obergeschoss stehen mehrere gut geschnittene Zimmer zur Verfügung. Das großzügige Schlafzimmer bietet Platz für ein Doppelbett und Kleiderschränke. Ein großes Kinderzimmer bietet viel Raum zum Spielen, Lernen und Entspannen. Zusätzlich steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer nutzen lässt. Ein modernes Duschbad mit Doppelwaschbecken rundet diese Etage funktional ab. Das ausgebaute Dachgeschoss erweitert die Wohnmöglichkeiten des Hauses zusätzlich. Hier befindet sich ein weiterer Raum mit eigenem Badezimmer, der sich hervorragend als Hobbyraum, Gästebereich oder Rückzugsort nutzen lässt. Auch das Untergeschoss bietet praktische Nutzräume, die sich beispielsweise als Lagerflächen, Hauswirtschaftsraum oder Hobbybereich eignen. Die Gasheizung stammt aus dem Jahr 2023.

Abgerundet wird das Angebot durch eine direkt am Haus gelegene Garage sowie zusätzliche Stellmöglichkeiten im Hof. Insgesamt bietet diese Doppelhaushälfte eine attraktive Kombination aus großzügigem Wohnraum, praktischer Raumaufteilung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für alle, die ein komfortables Zuhause in ruhiger und familienfreundlicher Umgebung suchen.

**Objektnummer: 26004016 - 63303 Dreieich / Götzenhain - 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 Spremlingen 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: 26004016 - 63303 Dreieich / Götzenhain - Götzenhain**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26004016 - 63303 Dreieich / Götzenhain - 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)**