

Dreieich

# Modern family home with skyline view in Götzenhain

Property ID: 25004050



**PURCHASE PRICE: 1.329.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 185,83 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 304 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25004050 - 63303 Dreieich**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 25004050 - 63303 Dreieich

## At a glance

Property ID	25004050	Purchase Price	1.329.000 EUR
Living Space	ca. 185,83 m <sup>2</sup>	House	Semi-detached house
Rooms	5	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 63 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen
Year of construction	2016		
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space		

Property ID: 25004050 - 63303 Dreieich

## Energy Data

Energy Source	Electricity	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	09.05.2027	Final Energy Demand	16.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Air-to-water heat pump	Energy efficiency class	A+
		Year of construction according to energy certificate	2016

Property ID: 25004050 - 63303 Dreieich

## The property



Property ID: 25004050 - 63303 Dreieich

## The property



Property ID: 25004050 - 63303 Dreieich

## The property



Property ID: 25004050 - 63303 Dreieich

## The property



Property ID: 25004050 - 63303 Dreieich

## The property



Property ID: 25004050 - 63303 Dreieich

## The property



Property ID: 25004050 - 63303 Dreieich

## The property



Property ID: 25004050 - 63303 Dreieich

## The property



Property ID: 25004050 - 63303 Dreieich

## The property

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)

**Property ID: 25004050 - 63303 Dreieich**

## **A first impression**

**This modern detached house, built in 2016, is located in a quiet, family-friendly new development in Götzenhain. With approximately 185 m<sup>2</sup> of living space, it offers ample room for the whole family and impresses with its high-quality features, well-designed floor plan, and a pleasant living atmosphere with plenty of light and space. On the ground floor, you'll find an open, bright living and dining area, into which the high-quality fitted kitchen is harmoniously integrated. Cooking, dining, and living flow seamlessly together here, creating a communicative heart of the home. The living area is slightly separated, providing a cozy retreat with direct access to the sunny terrace and the south-facing garden – ideal for relaxing outdoors. Upstairs, there are three well-proportioned rooms that can be flexibly used as children's bedrooms, guest rooms, or a home office. A stylishly designed bathroom with a bathtub and separate shower completes this floor. High-quality parquet flooring has been laid throughout the living areas, giving the house a warm and inviting ambiance. The converted attic serves as a private retreat and features a spacious bedroom with an adjoining, custom-made dressing room and a modern shower room. From here, you can enjoy breathtaking panoramic views, even as far as the Frankfurt skyline on a clear day. An adjacent roof terrace extends the living space outdoors and invites you to relax above the rooftops of Götzenhain. The house's full basement offers ample storage space and numerous possibilities – whether as a hobby room, utility room, or additional storage area. A large garage and an additional outdoor parking space ensure convenient and secure parking right at the house. This house is ideal for families or couples seeking stylish living with a high quality of life. The location in Götzenhain offers a perfect blend of tranquility, friendly neighbors, and quick access to the Rhine-Main region – an ideal home for those who want to live close to the city yet surrounded by nature.**

**Property ID: 25004050 - 63303 Dreieich**

## **Details of amenities**

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

**Property ID: 25004050 - 63303 Dreieich**

## **All about the location**

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.

**Property ID: 25004050 - 63303 Dreieich**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.5.2027.  
Endenergiebedarf beträgt 16.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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.

**Property ID: 25004050 - 63303 Dreieich**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Claudia Breforth & Sabrina Trippel**

---

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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