

Dreieich / Götzenhain – Götzenhain

## Apartamento de ensueño de 3 habitaciones con gran azotea y magníficas vistas.

*Número de propiedad: 25004070*



**PRECIO DE COMPRA: 398.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 90,72 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3**

Número de propiedad: 25004070 - 63303 Dreieich / Götzenhain – Götzenhain

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25004070 - 63303 Dreieich / Götzenhain – Götzenhain

## De un vistazo

Número de propiedad	25004070	Precio de compra	398.000 EUR
Superficie habitable	ca. 90,72 m <sup>2</sup>	Piso	Ático
Habitaciones	3	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	2	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	2	Espacio utilizable	ca. 6 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1981	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25004070 - 63303 Dreieich / Götzenhain – Götzenhain

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas natural pesado	Demanda de energía final	177.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	21.11.2035	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1981

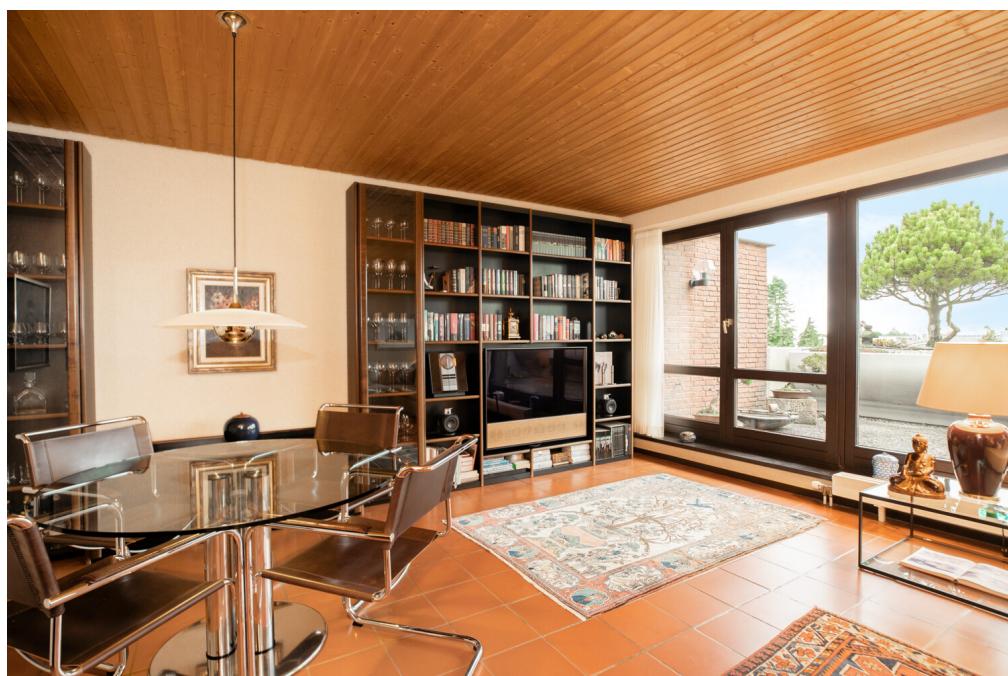
Número de propiedad: 25004070 - 63303 Dreieich / Götzenhain – Götzenhain

## La propiedad



Número de propiedad: 25004070 - 63303 Dreieich / Götzenhain – Götzenhain

## La propiedad



Número de propiedad: 25004070 - 63303 Dreieich / Götzenhain – Götzenhain

## La propiedad



Número de propiedad: 25004070 - 63303 Dreieich / Götzenhain – Götzenhain

## La propiedad



Número de propiedad: 25004070 - 63303 Dreieich / Götzenhain – Götzenhain

## La propiedad



Número de propiedad: 25004070 - 63303 Dreieich / Götzenhain – Götzenhain

## La propiedad



Número de propiedad: 25004070 - 63303 Dreieich / Götzenhain – Götzenhain

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

Número de propiedad: 25004070 - 63303 Dreieich / Götzenhain – Götzenhain

## Una primera impresión

Este encantador apartamento de 3 habitaciones, en una ubicación privilegiada en Dreieich-Götzenhain, impresiona por su distribución clara y espaciosa, y por una característica destacada: la impresionante terraza en la azotea, que prácticamente rodea toda la vivienda, se extiende a lo largo de gran parte del espacio, creando un ambiente luminoso, acogedor y acogedor. El amplio salón-comedor con chimenea se abre directamente a la terraza a través de grandes ventanales, creando una armoniosa combinación de espacios interiores y exteriores. Gracias a su orientación a ambos lados del edificio, la terraza ofrece una iluminación ideal a cualquier hora del día y usos versátiles: desde un relajante lugar para desayunar y una acogedora sala de estar hasta un oasis verde para los amantes de las plantas. Los dos dormitorios también se benefician de la orientación de la terraza: situados junto al espacio exterior, ofrecen una sensación de luminosidad, amplitud y tranquilidad. El apartamento también cuenta con dos baños independientes, uno con bañera y otro con ducha, lo que lo hace especialmente práctico para parejas, familias o familias que viven juntas. La cocina independiente tiene un diseño funcional y está equipada con muebles empotrados, mientras que el pasillo central conecta a la perfección todas las estancias.

Número de propiedad: 25004070 - 63303 Dreieich / Götzenhain – Götzenhain

## Detalles de los servicios

- Sauna
- Elektrische Außen-Jalousien auf der Südseite

Número de propiedad: 25004070 - 63303 Dreieich / Götzenhain – Götzenhain

## Todo sobre la ubicación

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, geschichtsträchtigsten 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.

Número de propiedad: 25004070 - 63303 Dreieich / Götzenhain – Götzenhain

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 177.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

Número de propiedad: 25004070 - 63303 Dreieich / Götzenhain – Götzenhain

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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