

Dreieich

# Maison familiale moderne avec vue panoramique à Götzenhain

CODE DU BIEN: 25004050



**PRIX D'ACHAT: 1.329.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 185,83 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 304 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25004050 - 63303 Dreieich**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 25004050 - 63303 Dreieich**

## En un coup d'œil

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| <b>CODE DU BIEN</b>           | <b>25004050</b>                                |
| <b>Surface habitable</b>      | <b>ca. 185,83 m<sup>2</sup></b>                |
| <b>Pièces</b>                 | <b>5</b>                                       |
| <b>Chambres à coucher</b>     | <b>4</b>                                       |
| <b>Salles de bains</b>        | <b>2</b>                                       |
| <b>Année de construction</b>  | <b>2016</b>                                    |
| <b>Place de stationnement</b> | <b>1 x Abri de voitures, 1 x surface libre</b> |

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <b>Prix d'achat</b>                 | <b>1.329.000 EUR</b>   |
| <b>Type de bien</b>                 | <b>Maisons jumelles</b>  |
| <b>Commission pour le locataire</b> | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| <b>Surface de plancher</b>          | <b>ca. 63 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Aménagement</b>                  | <b>Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine</b>  |

**CODE DU BIEN: 25004050 - 63303 Dreieich**

## Informations énergétiques

|   |  |  |                                   |
|---|--|--|-----------------------------------|
| <b>Chauffage</b>  | <b>Électricité</b>                                 | <b>Certification<br/>énergétique</b>                                     | <b>Diagnostic<br/>énergétique</b> |
| <b>Certification<br/>énergétique<br/>valable jusqu'au</b> | <b>09.05.2027</b>                                  | <b>Consommation<br/>d'énergie</b>  | <b>16.00 kWh/m²a</b>              |
| <b>Source<br/>d'alimentation</b>                          | <b>Pompe à chaleur<br/>hydraulique/pneumatique</b> | <b>Classement<br/>énergétique</b>  | <b>A+</b>                         |
|   |  | <b>Année de<br/>construction selon le<br/>certificat<br/>énergétique</b> | <b>2016</b>                       |

CODE DU BIEN: 25004050 - 63303 Dreieich

## La propriété



CODE DU BIEN: 25004050 - 63303 Dreieich

## La propriété



CODE DU BIEN: 25004050 - 63303 Dreieich

## La propriété



CODE DU BIEN: 25004050 - 63303 Dreieich

## La propriété



CODE DU BIEN: 25004050 - 63303 Dreieich

## La propriété



CODE DU BIEN: 25004050 - 63303 Dreieich

## La propriété



CODE DU BIEN: 25004050 - 63303 Dreieich

## La propriété



CODE DU BIEN: 25004050 - 63303 Dreieich

## La propriété



CODE DU BIEN: 25004050 - 63303 Dreieich

## La propriété

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)

**CODE DU BIEN: 25004050 - 63303 Dreieich**

## Une première impression

Cette maison individuelle moderne, construite en 2016, est située dans un nouveau lotissement calme et familial de Götzenhain. Avec environ 185 m<sup>2</sup> de surface habitable, elle offre un espace généreux pour toute la famille et séduit par ses prestations haut de gamme, son agencement bien pensé et son atmosphère agréable, baignée de lumière. Au rez-de-chaussée, vous trouverez un espace de vie ouvert et lumineux comprenant un salon et une salle à manger, où s'intègre harmonieusement une cuisine équipée de qualité. Cuisiner, manger et se détendre s'y côtoient en toute fluidité, créant un espace convivial et central. Le salon, légèrement séparé, offre un refuge confortable avec un accès direct à la terrasse ensoleillée et au jardin exposé plein sud – idéal pour se relaxer en plein air. À l'étage, trois chambres aux proportions harmonieuses peuvent être aménagées en chambres d'enfants, chambres d'amis ou bureau. Une salle de bains élégante avec baignoire et douche séparée complète cet étage. Un parquet de qualité a été posé dans toutes les pièces à vivre, conférant à la maison une ambiance chaleureuse et accueillante. Les combles aménagés offrent un refuge intime avec une chambre spacieuse dotée d'un dressing sur mesure et d'une salle de douche moderne. De là, vous profiterez d'une vue panoramique imprenable, jusqu'à la silhouette de Francfort par temps clair. Une terrasse sur le toit prolonge l'espace de vie vers l'extérieur et vous invite à la détente au-dessus des toits de Götzenhain. Le sous-sol complet de la maison offre un vaste espace de rangement et de nombreuses possibilités d'aménagement : salle de loisirs, buanderie ou espace de stockage supplémentaire. Un grand garage et une place de parking extérieure supplémentaire garantissent un stationnement pratique et sécurisé juste devant la maison. Cette maison est idéale pour les familles ou les couples en quête d'un cadre de vie élégant et de grande qualité. Située à Götzenhain, elle offre un parfait équilibre entre tranquillité, voisinage agréable et accès rapide à la région Rhin-Main : une maison idéale pour ceux qui souhaitent vivre près de la ville tout en étant entourés par la nature.

**CODE DU BIEN: 25004050 - 63303 Dreieich**

## **Détails des commodités**

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

**CODE DU BIEN: 25004050 - 63303 Dreieich**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25004050 - 63303 Dreieich**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25004050 - 63303 Dreieich**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Claudia Breforth & Sabrina Trippel**

---

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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