

Dreieich – Götzenhain

Freistehendes Domizil mit Pool in Bestlage

???????? ?????: 24004002



www.von-poll.com

???? ??: 798.000 EUR • ??: ca. 145 m² • : 4 • ??: 603 m²

??????? ????????: 24004002 - 63303 Dreieich – Götzenhain

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 24004002 - 63303 Dreieich – Götzenhain

?? ??? ??????

???????? ??????????	24004002
????????????	ca. 145 m²
?????? ???????	???????????????? ??????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????
??????????	4
?????????????? ???	3
????????????	
????????????	2
????? ?????????????	1965
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????

????? ????????	798.000 EUR
??????	????????????? ??????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	?????????
????????????????	
????????????????????????	ca. 162 m²
??????	
????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ?????????: 24004002 - 63303 Dreieich – Götzenhain

????????????? ??????????

?????????
?????????

????????? ?????????

????????????????
???????????

BEDARF

????? ??????????

GAS

??????? ??????
???????????

247.00 kWh/m²a

?????????????
?????????????????
??????? ???

19.09.2033

?????????
?????????????
???????????

G

????? ??????????

??????

???????? ?????: 24004002 - 63303 Dreieich – Götzenhain

?? ???????



???????? ??: 24004002 - 63303 Dreieich – Götzenhain

?? ???????



???????? ?????: 24004002 - 63303 Dreieich – Götzenhain

?? ???????



??????? ???????? : 24004002 - 63303 Dreieich – Götzenhain

?? ????????



??????? ???????? : 24004002 - 63303 Dreieich – Götzenhain

?? ????????



??????? ???????: 24004002 - 63303 Dreieich – Götzenhain

?? ???????



??????? ?????????: 24004002 - 63303 Dreieich – Götzenhain

?? ????????



??????? ?????????: 24004002 - 63303 Dreieich – Götzenhain

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

??????? ?????????: 24004002 - 63303 Dreieich – Götzenhain

??? ?????? ???????????

Charmantes Einfamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück von 603 m² in ruhiger Lage. Dieses Haus bietet Ihnen eine einzigartige Kombination aus Privatsphäre, Komfort und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Das Einfamilienhaus ist geschickt in der Mitte des Grundstücks platziert, was nicht nur optisch harmonisch wirkt, sondern auch praktische Vorteile bietet. Vom großzügigen Wohn- und Essbereich gelangt man direkt auf die nach Osten ausgerichtete Terrasse, auf der man herrliche Morgenstunden und sonnige Tage im Freien genießen kann. Im angrenzenden Westgarten befindet sich ein erfrischender Pool, der von einer 2023 erneuerten Poolumrandung umgeben ist. Hier können Sie entspannte Stunden verbringen und das mediterrane Flair in vollen Zügen genießen. Das Haus selbst ist liebevoll gepflegt, bietet aber individuelle Gestaltungsträume, da eine Renovierung ansteht. Herzstück des Erdgeschosses ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der nicht nur viel Platz für gesellige Stunden bietet, sondern auch einen direkten Zugang zur Ostterrasse ermöglicht. Von der funktional gestalteten Küche gelangt man in den rund 30 Quadratmeter großen Wintergarten aus dem Jahr 1992, in dem sich die Jahreszeiten in gemütlicher Atmosphäre erleben lassen. Im Obergeschoss warten drei einladende Zimmer, die durch einen Balkon ergänzt werden - ein idealer Ort, um die frische Luft und die schöne Aussicht zu genießen. Ein Tageslichtbad rundet das Angebot auf dieser Etage ab. Das Untergeschoss überrascht mit einem zur legendären Bar umgebauten Hobbyraum, einem Technikraum und einem klassischen Keller. Eine Besonderheit ist der unterkellerte Wintergarten mit Sauna und Dusche. Ein zusätzlicher Raum in diesem Bereich, der flexibel als Outdoor-Küche oder Gästebereich genutzt werden kann, verleiht diesem Haus eine Extraportion Raffinesse. Nutzen Sie die Gelegenheit und gestalten Sie dieses charmante Einfamilienhaus nach Ihren persönlichen Vorstellungen.

??????? ???????: 24004002 - 63303 Dreieich – Götzenhain

??????????????? ??? ?????????

- Tageslichtbad
- Wintergarten
- Gäste-WC
- Außenpool
- Sauna
- Kaminzimmer mit Bar
- Hobbyraum
- Solaranlage

??????? ???????: 24004002 - 63303 Dreieich – Götzenhain

??? ??? ??? ???????????

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 neben Buchschlag 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 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 aus 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.

??????? ?????????: 24004002 - 63303 Dreieich – Götzenhain

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 247.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ???????: 24004002 - 63303 Dreieich – Götzenhain

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

Fahrgasse 41 Dreieich ??? ????? ??? ????? ??? ??????????????

E-Mail: dreieich@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com