

Dreieich / Götzenhain – Götzenhain

# Großzügiges, modernes Familienhaus in ruhiger Lage von Götzenhain

????????? ??????????: 25004068



???? ??????: 1.450.000 EUR • ??????????: ca. 378 m<sup>2</sup> • ??????: 9 • ?????? ????: 757 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25004068 - 63303 Dreieich / Götzenhain – Götzenhain

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

???????? ??????????: 25004068 - 63303 Dreieich / Götzenhain – Götzenhain

?? ??? ??????

???????? ??????????	25004068	????? ???????	1.450.000 EUR
????????????	ca. 378 m²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
?????????	9	?????????????	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ???	7		
????????????			
????????????	3		
????? ??????????????	1971	????? ???????????????	2018
?????? ??????????????	3 x ??????????????	?????????	????????
	?????? ??????????????,	????????????????	
	1 x ????????	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 25004068 - 63303 Dreieich / Götzenhain – Götzenhain

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	??????? ??????? ??????????	90.80 kWh/m²a
????????????? ???????????????? ???????? ??	14.11.2035	?????????? ????????????? ??????????	C
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ????????????????	1971

???????? ?????: 25004068 - 63303 Dreieich / Götzenhain – Götzenhain

?? ???????





???????? ??: 25004068 - 63303 Dreieich / Götzenhain – Götzenhain

?? ???????



??????? ???????: 25004068 - 63303 Dreieich / Götzenhain – Götzenhain

?? ????????





???????? ??: 25004068 - 63303 Dreieich / Götzenhain – Götzenhain

?? ???????





???????? ?????: 25004068 - 63303 Dreieich / Götzenhain – Götzenhain

?? ???????



???????? ?????: 25004068 - 63303 Dreieich / Götzenhain – Götzenhain

?? ???????





???????? ??: 25004068 - 63303 Dreieich / Götzenhain – Götzenhain

?? ???????



???????? ??: 25004068 - 63303 Dreieich / Götzenhain – Götzenhain

?? ???????





???????? ??: 25004068 - 63303 Dreieich / Götzenhain – Götzenhain

?? ???????



???????? ??: 25004068 - 63303 Dreieich / Götzenhain – Götzenhain

?? ???????





???????? ??: 25004068 - 63303 Dreieich / Götzenhain – Götzenhain

?? ???????





???????? ??: 25004068 - 63303 Dreieich / Götzenhain – Götzenhain

?? ???????



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)



??????? ???????: 25004068 - 63303 Dreieich / Götzenhain – Götzenhain

## ??? ?????? ?????????

Dieses beeindruckende Familienhaus in bester Lage von Dreieich-Götzenhain verbindet großzügiges Wohnen, modernen Komfort und ein stilvolles Ambiente. Das im Jahr 2018 kernsanierte Haus bietet auf mehreren Ebenen viel Platz für Familie, Gäste und individuelle Wohnideen.

Schon beim Betreten überzeugt die großzügige Eingangsdiele, die in den offenen Wohn- und Essbereich übergeht. Hier sorgt ein Kamin für gemütliche Wärme und eine einladende Atmosphäre. Durch den direkten Zugang zur nach Süden ausgerichteten Terrasse wird ein harmonisches Zusammenspiel von Innen- und Außenbereich ermöglicht. Die separate Küche ist mit einem Gasherd und einem praktischen Frühstückstresen ausgestattet und somit ideal für gemeinsames Kochen und gesellige Stunden.

Im Obergeschoss befinden sich insgesamt fünf Zimmer. Ein großes Zimmer wird derzeit als Ankleide genutzt und bietet direkten Zugang zu zwei Tageslichtbädern: einem modernen Wannenbad und einem Duschbad mit Rainshower. Drei weitere Zimmer eignen sich perfekt als Schlafzimmer; eines davon verfügt über einen Zugang zum Balkon. Ein weiteres Zimmer auf dieser Etage kann ideal als Büro genutzt werden und schafft so einen ruhigen Arbeitsplatz im Haus.

Das Dachgeschoss mit vier weiteren Zimmern, einem Balkon und einem modernen Duschbad bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Kinderetage, Gästebereich oder Büro – hier ist genügend Raum für individuelle Lebenskonzepte. EDV- Verkabelung ist vorhanden.

Im Untergeschoss befand sich ursprünglich ein Innenpool, der im Zuge der Sanierung geschlossen wurde. Heute wird dieser Bereich als stilvolles Homekino genutzt und bietet zusätzlich Platz für eine Sauna und ein weiteres Bad. Durch den separaten Zugang ließe sich das Untergeschoss bei Bedarf auch als Einliegerwohnung nutzen. Eine große Waschküche mit moderner Gasheizung ergänzt den Komfort auf dieser Ebene.

Der liebevoll angelegte Garten mit zwei geschützten Terrassen lädt zum Entspannen und Genießen ein. Eine große Garage mit Platz für zwei Fahrzeuge hintereinander sowie drei zusätzliche Außenstellplätze bieten hervorragende Parkmöglichkeiten.

Dieses kernsanierte Einfamilienhaus in begehrter Lage in Götzenhain überzeugt durch

seine durchdachte Raumaufteilung, seine hochwertige Ausstattung und den besonderen Charme eines modernen Familienzuhauses. Es bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder das komfortable Arbeiten von zu Hause – ein Haus, das keine Wünsche offenlässt.

??????? ????????: 25004068 - 63303 Dreieich / Götzenhain – Götzenhain

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

- Kernsaniert 2018
- Großzügige Wohnfläche auf mehreren Ebenen
- Große Eingangsdiele
- Offener Wohn-/Essbereich mit Kamin
- Süd& Westterrasse mit Garten
- Klimaanlage im 1.Obergeschoss
- EDV Verkabelung im ganzen Haus
- Separate Küche mit Gasherd und Frühstückstresen
- Tageslicht Bäder
- Homekino im Untergeschoss (ehem. Schwimmbad)
- Anschluss für Sauna und Duschbad im UG
- Doppelgarage (hintereinander)
- 3 Außenstellplätze
- Kernsaniert 2018

??????? ???????: 25004068 - 63303 Dreieich / Götzenhain – Götzenhain

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

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.



??????? ???????: 25004068 - 63303 Dreieich / Götzenhain – Götzenhain

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 90.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

???????? ??????????: 25004068 - 63303 Dreieich / Götzenhain – Götzenhain

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

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

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

---

Fahrgasse 41, 63303 Dreieich

Tel.: +49 6103 - 48 629 0

E-Mail: dreieich@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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