

Dreieich - Götzenhain

# Privát menedék a Hengstbach-hegyen – egy felújításra szoruló ház, amelyben nagy a potenciál

*VP azonosító: 25004013*



**VÉTELÁR: 1.098.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 211,47 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 1.068 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 25004013 - 63303 Dreieich - Götzenhain**

- [Áttekintés](#)
- [Az ingatlan](#)
- [Áttekintés: Energia adatok](#)
- [Az első benyomás](#)
- [Minden a helyszínről](#)
- [További információ / adatok](#)
- [Kapcsolattartó](#)

VP azonosító: 25004013 - 63303 Dreieich - Götzenhain

## Áttekintés

VP azonosító	25004013	Vételár	1.098.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 211,47 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	8		
Hálósobák	5		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1971	Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25004013 - 63303 Dreieich - Götzenhain

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Teljes energiaigény	224.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	23.10.2035	Energiatahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1971

VP azonosító: 25004013 - 63303 Dreieich - Götzenhain

## Az ingatlan



VP azonosító: 25004013 - 63303 Dreieich - Götzenhain

## Az ingatlan



VP azonosító: 25004013 - 63303 Dreieich - Götzenhain

## Az ingatlan



VP azonosító: 25004013 - 63303 Dreieich - Götzenhain

## Az ingatlan



VP azonosító: 25004013 - 63303 Dreieich - Götzenhain

## Az ingatlan



VP azonosító: 25004013 - 63303 Dreieich - Götzenhain

## Az ingatlan



VP azonosító: 25004013 - 63303 Dreieich - Götzenhain

## Az ingatlan



VP azonosító: 25004013 - 63303 Dreieich - Götzenhain

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25004013 - 63303 Dreieich - Götzenhain**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25004013 - 63303 Dreieich - Götzenhain

## Az ingatlan



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

**VP azonosító: 25004013 - 63303 Dreieich - Götzenhain**

## Az első benyomás

Ez a tágas, családi ház Dreieich-Götzenhain csendes és keresett lakóövezetében található, közvetlenül az idilli Hengstbach-patak partján. Az ingatlan magas fokú magánéletet és csodálatos kilátást kínál a környező zöldterületre. Ezért ideális azoknak a családoknak, akik értékelik a nyugalmat, a teret és a természetet. A házba belépve a nyitott lépcsővel rendelkező, hívogató elosztó azonnal lenyugóztatja a vendégeket, tágasságot és karaktert kölcsönözve a térnek. A nagy nappaliból gyönyörű kilátás nyílik a kertre és a környező vidékre. A nappali mellett található egy külön konyha és egy külön étkező. Lehetőség van ezeket a helyiségeket egy modern, nyitott területté nappali/étkezővé alakítani. Az emeleten jelenleg öt szoba és két természetes fényrel megvilágított fürdőszoba található, köztük egy teljes fürdőszoba és egy zuhanyzó. A ház így bőséges helyet kínál egy nagy családnak, egy dolgozószobának vagy vendégek számára. Az épülethez teljes pince tartozik. Számos tároló és háztartási helyiség mellett egy korábbi medenceterület is található, amely most további tárolóként vagy háztartási helyiségként használható. A napsütötte, délnyugati fekvésű kert tökéletes a pihenésre és a játékokra, számos kialakítási lehetőséget kínálva. Az ingatlant dupla garázs teszi teljessé. A ház felújításra szorul, így kiváló alapot biztosít egyéni álmok megvalósításához egy kiváló helyen.

**VP azonosító: 25004013 - 63303 Dreieich - Götzenhain**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 25004013 - 63303 Dreieich - Götzenhain**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 224.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.

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 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.

**VP azonosító: 25004013 - 63303 Dreieich - Götzenhain**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

---

Fahrgasse 41, 63303 Dreieich

Tel.: +49 6103 - 48 629 0

E-Mail: dreieich@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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