

Dreieich – Götzenhain

Moderne Familienvilla am Naturschutzgebiet

CODICE OGGETTO: 24004015



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 2.200.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 287,12 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 569 m²

CODICE OGGETTO: 24004015 - 63303 Dreieich – Götzenhain

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24004015 - 63303 Dreieich – Götzenhain

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24004015
Superficie netta	ca. 287,12 m ²
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	2017
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	2.200.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,00% (zzgl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 110 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24004015 - 63303 Dreieich – Götzenhain

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	GAS
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	20.11.2026
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	66.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B

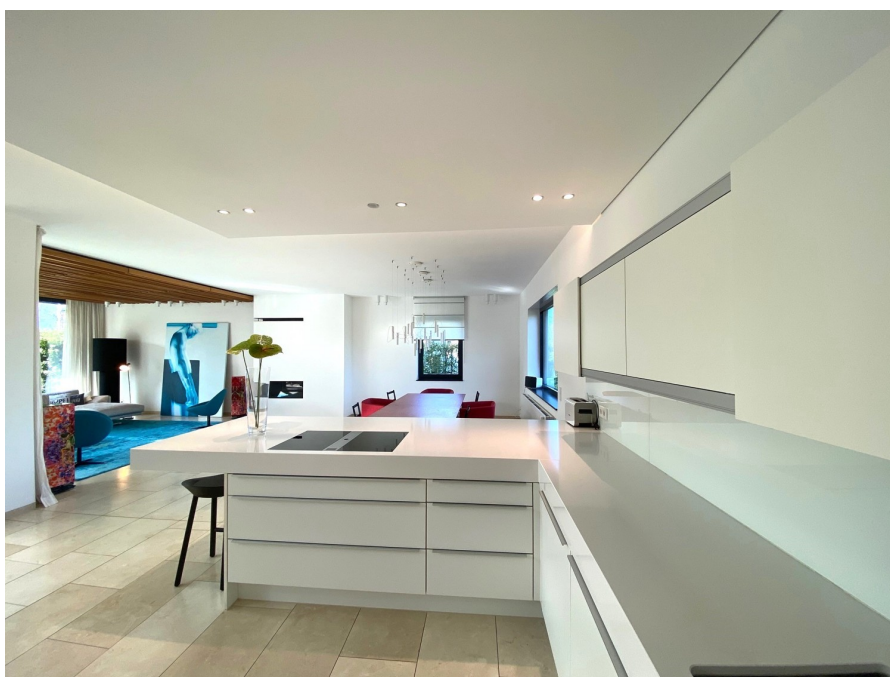
CODICE OGGETTO: 24004015 - 63303 Dreieich – Götzenhain

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24004015 - 63303 Dreieich – Götzenhain

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24004015 - 63303 Dreieich – Götzenhain

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24004015 - 63303 Dreieich – Götzenhain

La proprietà



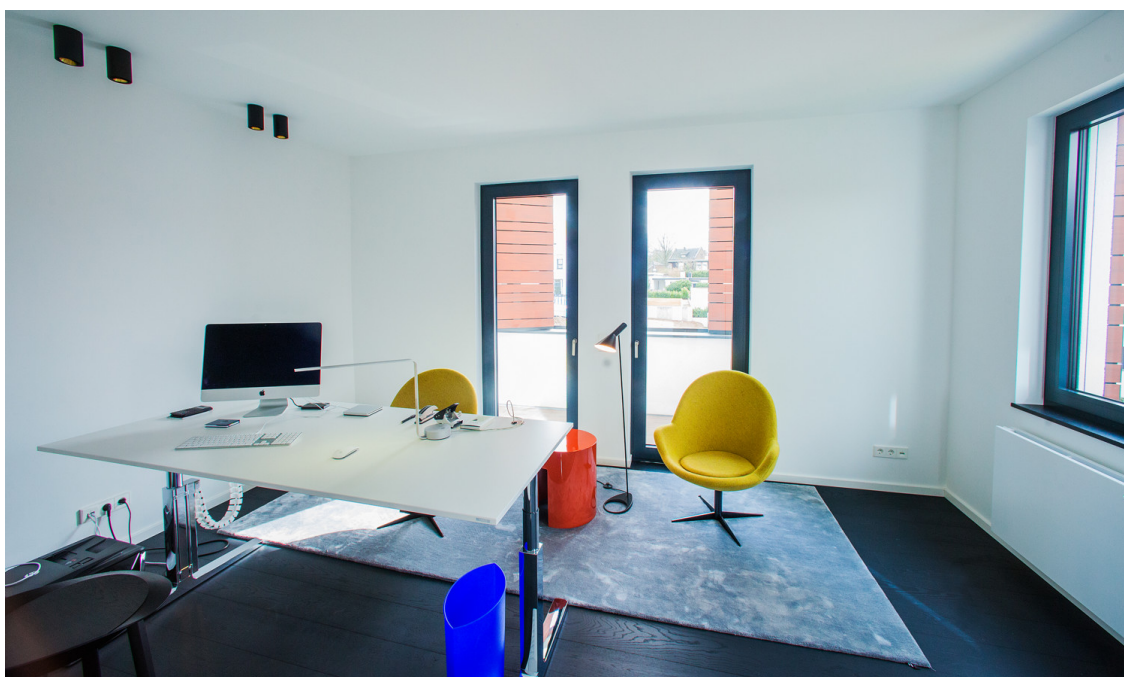
CODICE OGGETTO: 24004015 - 63303 Dreieich – Götzenhain

La proprietà



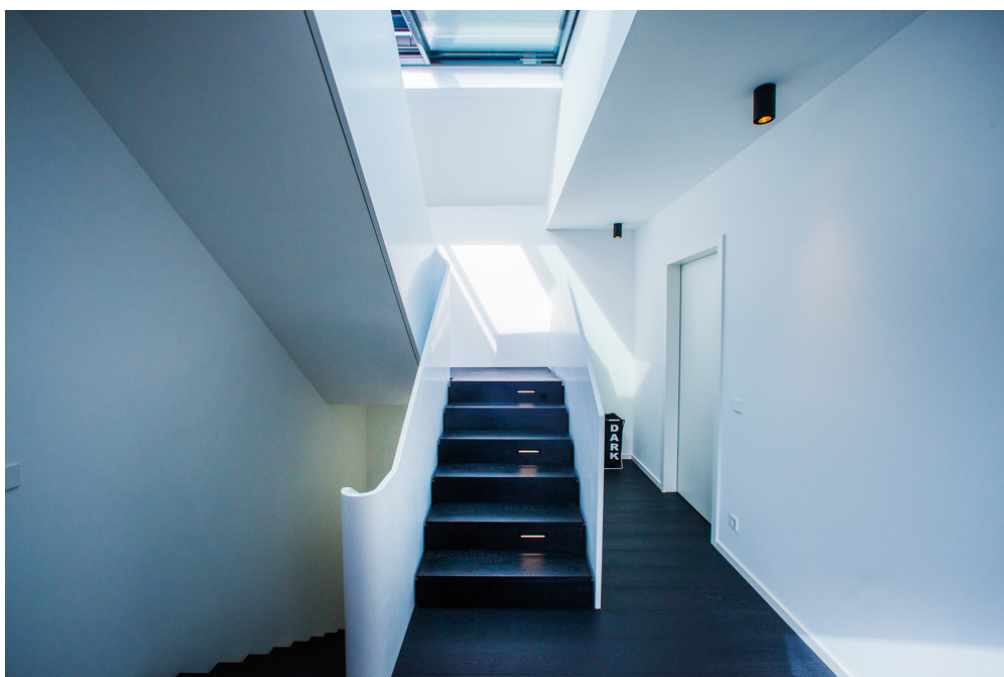
CODICE OGGETTO: 24004015 - 63303 Dreieich – Götzenhain

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24004015 - 63303 Dreieich – Götzenhain

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24004015 - 63303 Dreieich – Götzenhain

La proprietà



IHRE BESTE LAGE

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

CODICE OGGETTO: 24004015 - 63303 Dreieich – Götzenhain

Una prima impressione

Diese spektakuläre und modern ausgestattete Villa liegt im Neubaugebiet von Götzenhain in ruhiger Feldrandlage in der Nähe von Gut Neuuhof. Die minimalistische und anspruchsvolle Architektur im Inneren sorgt für ein einzigartiges und modernes Wohnambiente. Man betritt die Villa über ein großzügig gestaltetes Entrée mit raumhohen Einbauschränken. Im weitläufigen Erdgeschoss befinden sich der Essbereich und die offene Design-Küche mit Kochinsel von Poggenpohl. Viel Licht und Glas durch Panoramafenster bestimmen die helle Atmosphäre, der angrenzende repräsentative Wohnbereich mit Gaskamin bietet Platz für die ganze Familie. Von hier aus gelangt man auf die sonnige Terrasse mit Atriumcharakter und Privatsphäre sowie in den eingewachsenen Garten. Im Erdgeschoss befindet sich außerdem ein Gäste-/Arbeitsbereich. Im Obergeschoss erwarten Sie ein Schlafzimmer mit Ankleide, ein großes, hochwertiges Bad mit Doppelwaschtisch von Antonio Lupi" sowie ein Wohn-/Schlafbereich mit Gaskamin und zwei weitere Zimmer. Die großen Panoramafenster bieten schöne Ausblicke in die Landschaft des Naturschutzgebietes, die Dachterrasse mit einmaligem Blick ins Grüne lädt in den Sommermonaten zum Verweilen ein. Die hochwertige Fassade mit Schiebeelementen sorgt für zusätzliche Privatsphäre. Eine Doppelgarage rundet das beeindruckende Angebot ab. Diese einzigartige Immobilie ist ein echtes Highlight, perfekt geeignet für die moderne Familie, die gehobenen Wohnkomfort in grüner Lage schätzt!

CODICE OGGETTO: 24004015 - 63303 Dreieich – Götzenhain

Dettagli dei servizi

- Travertinböden Crema Marfil im Erdgeschoss
- Massiver Holzboden im Obergeschoss
- 2,80 m Deckenhöhe
- Kunstvolle Holzdecke im Wohnbereich, Schreineranfertigung
- Exklusive Möbel
- Poggenpohlküche mit Gaggenaugeräten
- Bäderausstattung von Antonio Lupi
- Garten mit Sprinkleranlage und Rasenrobotter
- Beleuchtungssystem
- Dachterrasse mit Blick in Naturschutzgebiet
- Garten in Südlage
- Doppelgarage
- Hochwertige Fassade mit Kastenfenstern

CODICE OGGETTO: 24004015 - 63303 Dreieich – Götzenhain

Tutto sulla posizione

Dreieich mit der reizvollen landschaftlichen Umgebung, zu der auch Schloss Philippseich, Gut Neuhof, der Golfclub Neuhof und etliche Reiterhöfe gehören, ist in den letzten Jahren als Wohndomizil immer beliebter geworden. Große Einkaufszentren, aber auch viele kleine Geschäfte, Restaurants und Cafés machen den Einkaufsbummel zu einem Vergnügen. Empfehlenswert ist die Altstadt von Dreieichenhain mit seinen Fachwerkhäusern, der Burg Hayn und den dort alljährlich stattfindenden Festspielen. Dreieich liegt im Städtedreieck Frankfurt-Offenbach-Darmstadt. Von hier aus haben Sie mit dem Bus der Linie 64 die Möglichkeit den Frankfurter Flughafen zu erreichen oder mit der Linie 653 direkt nach Frankfurt zu kommen. Auch die umliegenden Städte wie Offenbach, Hanau, Darmstadt erreichen Sie problemlos mit den öffentlichen Verkehrsmitteln. Götzenhain verfügt über einen Bahnhof, von dem Sie mit dem Zug nach Ober Roden oder Dreieich – Buchschlag gelangen, wo Sie noch weitere Umsteigemöglichkeiten nach Frankfurt, Langen oder Darmstadt haben. Die Zufahrten zu den Bundesautobahnen A661 und A3 befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind in wenigen Minuten zu erreichen.

CODICE OGGETTO: 24004015 - 63303 Dreieich – Götzenhain

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.11.2026.

Endenergiebedarf beträgt 66.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

CODICE OGGETTO: 24004015 - 63303 Dreieich – Götzenhain

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

Fahrgasse 41 Dreieich e a sud delle porte di Francoforte

E-Mail: dreieich@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com