

**Dreieich**

# Moderna casa di famiglia con vista sullo skyline a Götzenhain

**Codice oggetto: 25004050**



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.329.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 185,83 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 304 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25004050 - 63303 Dreieich**

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

**Codice oggetto: 25004050 - 63303 Dreieich**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25004050	Prezzo d'acquisto	1.329.000 EUR
Superficie netta	ca. 185,83 m <sup>2</sup>	Casa	Porzioni di bifamiliari
Vani	5	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	4	Superficie lorda	ca. 63 m <sup>2</sup>
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile
Anno di costruzione	2016		
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera		

Codice oggetto: 25004050 - 63303 Dreieich

## Dati energetici

Riscaldamento	Elettricità	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	09.05.2027	Consumo energetico	16.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Classe di efficienza energetica	A+
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2016

Codice oggetto: 25004050 - 63303 Dreieich

## La proprietà



Codice oggetto: 25004050 - 63303 Dreieich

## La proprietà



Codice oggetto: 25004050 - 63303 Dreieich

## La proprietà



Codice oggetto: 25004050 - 63303 Dreieich

## La proprietà



Codice oggetto: 25004050 - 63303 Dreieich

## La proprietà



Codice oggetto: 25004050 - 63303 Dreieich

## La proprietà



Codice oggetto: 25004050 - 63303 Dreieich

## La proprietà



Codice oggetto: 25004050 - 63303 Dreieich

## La proprietà



Codice oggetto: 25004050 - 63303 Dreieich

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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)

**Codice oggetto: 25004050 - 63303 Dreieich**

## Una prima impressione

Questa moderna casa indipendente, costruita nel 2016, si trova in un tranquillo complesso residenziale di nuova costruzione a Götzenhain, ideale per le famiglie. Con circa 185 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, offre ampio spazio per tutta la famiglia e colpisce per le sue finiture di alta qualità, la planimetria ben progettata e un'atmosfera piacevole, con molta luce e spazio. Al piano terra si trova una zona giorno e pranzo aperta e luminosa, in cui si integra armoniosamente la cucina componibile di alta qualità. Cucina, sala da pranzo e soggiorno si fondono armoniosamente, creando un cuore comunicativo della casa. La zona giorno è leggermente separata, offrendo un accogliente rifugio con accesso diretto alla terrazza soleggiata e al giardino esposto a sud, ideale per rilassarsi all'aperto. Al piano superiore, tre stanze ben proporzionate possono essere utilizzate in modo flessibile come camerette per bambini, camere per gli ospiti o come ufficio. Un bagno dal design elegante con vasca e doccia separata completa questo piano. In tutta la zona giorno è stato posato un pregiato parquet, che conferisce alla casa un'atmosfera calda e accogliente. La mansarda ristrutturata funge da rifugio privato e dispone di una spaziosa camera da letto con adiacente cabina armadio su misura e un moderno bagno con doccia. Da qui si può godere di una vista panoramica mozzafiato, che nelle giornate limpide arriva fino allo skyline di Francoforte. Un'adiacente terrazza sul tetto estende lo spazio abitativo all'esterno e invita a rilassarsi sopra i tetti di Götzenhain. Il seminterrato completo della casa offre ampio spazio di stoccaggio e numerose possibilità, come sala hobby, lavanderia o ulteriore spazio di stoccaggio. Un ampio garage e un ulteriore posto auto esterno garantiscono un parcheggio comodo e sicuro proprio accanto alla casa. Questa casa è ideale per famiglie o coppie che cercano un alloggio elegante con un'elevata qualità della vita. La posizione a Götzenhain offre un perfetto mix di tranquillità, vicini amichevoli e rapido accesso alla regione del Reno-Meno: una casa ideale per chi desidera vivere vicino alla città ma immerso nella natura.

**Codice oggetto: 25004050 - 63303 Dreieich**

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25004050 - 63303 Dreieich**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25004050 - 63303 Dreieich**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 25004050 - 63303 Dreieich**

## Partner di contatto

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

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

---

Fahrgasse 41, 63303 Dreieich

Tel.: +49 6103 - 48 629 0

E-Mail: [dreieich@von-poll.com](mailto:dreieich@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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