

Dreieich – Götzenhain

# Modernes Familienhaus mit Skylineblick in Götzenhain

*Número da propriedade: 25004050*



**PREÇO DE COMPRA: 1.329.000 EUR • ÁREA: ca. 185,83 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 304 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 25004050 - 63303 Dreieich – Götzenhain

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25004050 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## Numa vista geral

Número da propriedade	25004050	Preço de compra	1.329.000 EUR
Área	ca. 185,83 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa geminada
Quartos	5	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Área útil	ca. 63 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida
Ano de construção	2016		
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 25004050 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Eletricidade	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	09.05.2027	Procura final de energia	16.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Aquecimento	Bomba de calor ar-água	Classificação energética	A+
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2016

Número da propriedade: 25004050 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## O imóvel



Número da propriedade: 25004050 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## O imóvel



Número da propriedade: 25004050 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## O imóvel



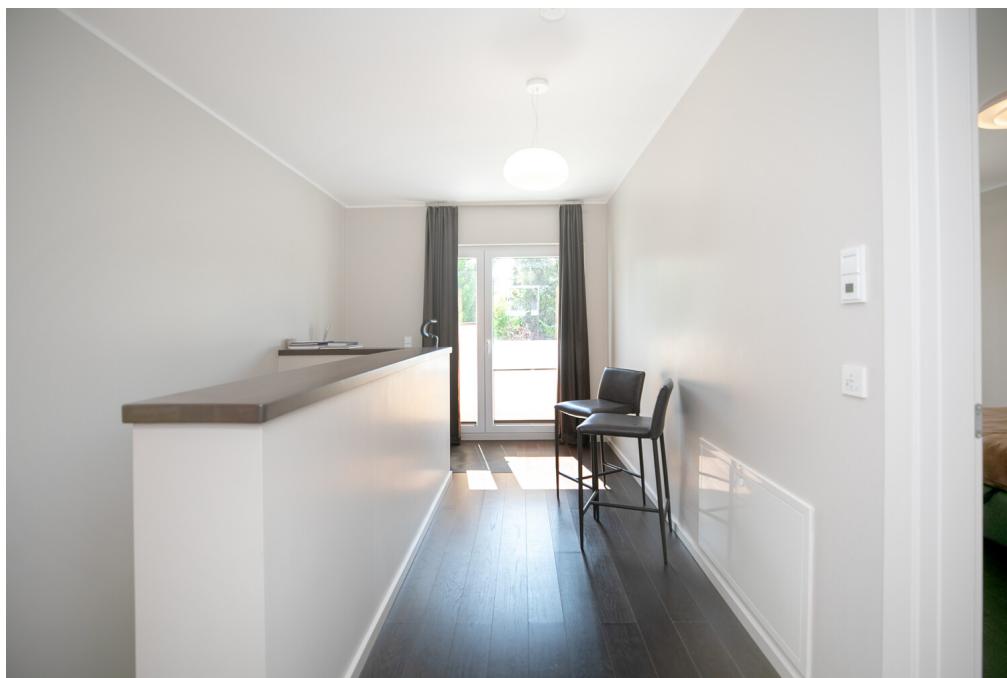
Número da propriedade: 25004050 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## O imóvel



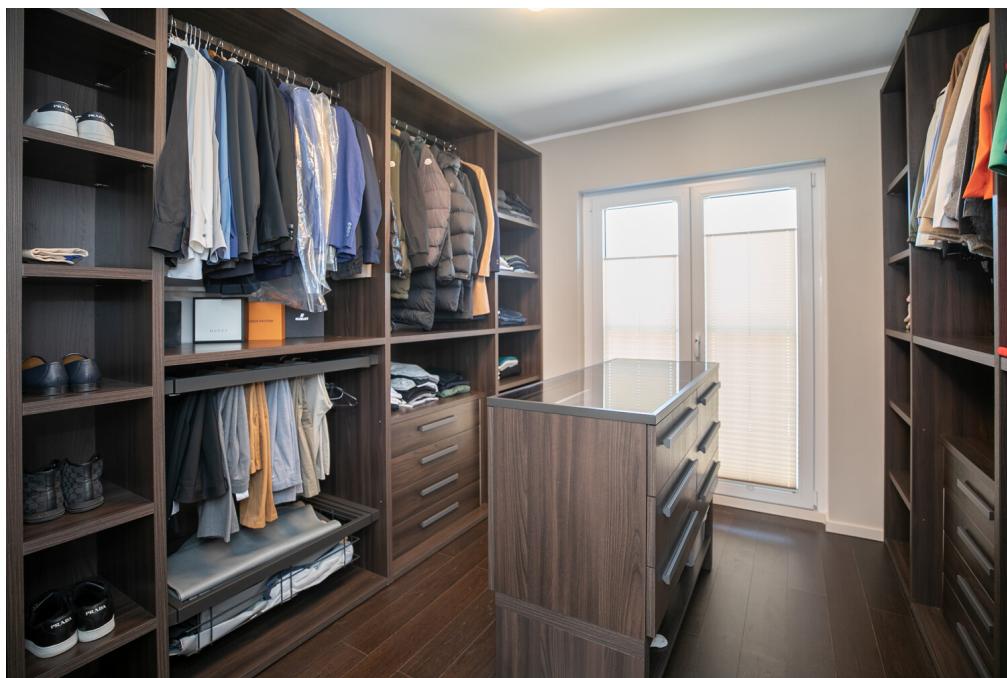
Número da propriedade: 25004050 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## O imóvel



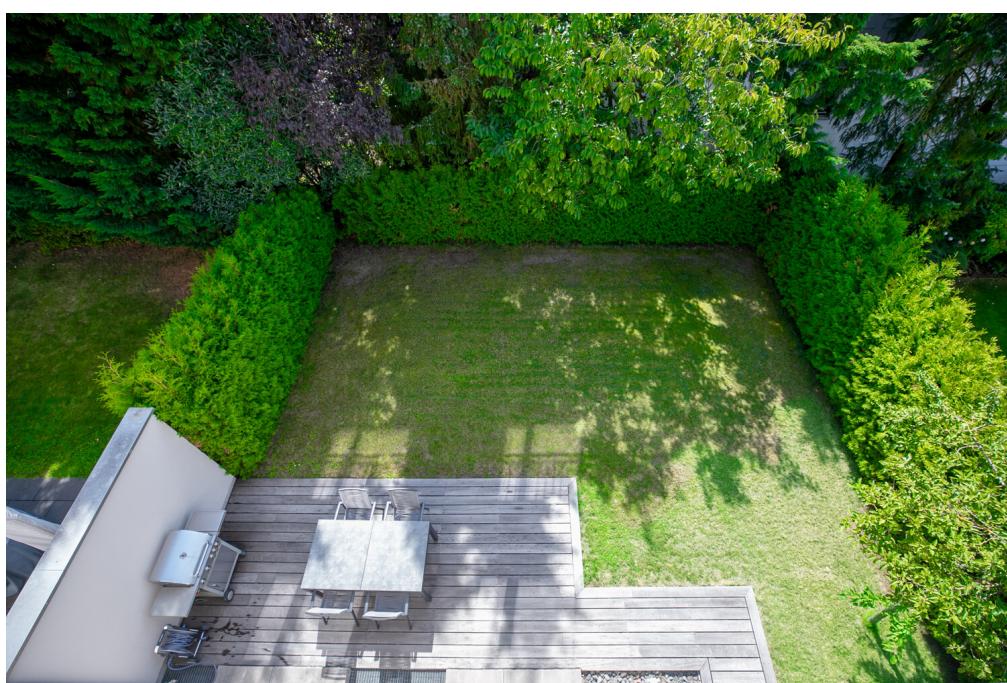
Número da propriedade: 25004050 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## O imóvel



Número da propriedade: 25004050 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## O imóvel



Número da propriedade: 25004050 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## O imóvel



Número da propriedade: 25004050 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## O imóvel

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)

Número da propriedade: 25004050 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## Uma primeira impressão

Dieses moderne Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2016 liegt in einem ruhigen, familienfreundlichen Neubaugebiet in Götzenhain. Mit ca. 185 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet es großzügigen Raum für die ganze Familie und überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung, durchdachte Grundrisse und ein helles, angenehmes Wohnambiente.

Das Erdgeschoss verfügt über einen offenen Wohn- und Essbereich mit integrierter Einbauküche. Der leicht separierte Wohnbereich bietet direkten Zugang zur sonnigen Terrasse und zum nach Süden ausgerichteten Garten. Im Obergeschoss stehen drei flexibel nutzbare Zimmer sowie ein stilvolles Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche zur Verfügung. Hochwertiger Parkettboden sorgt in allen Wohnräumen für eine warme Atmosphäre.

Das ausgebaute Dachgeschoss bildet einen privaten Rückzugsort mit Schlafzimmer, Ankleide, modernem Duschbad und Dachterrasse. Von hier genießt man einen weiten Blick bis zur Frankfurter Skyline. Der Vollkeller bietet zusätzliche Nutzflächen, während Garage und Außenstellplatz komfortables Parken direkt am Haus ermöglichen.

Die Immobilie eignet sich ideal für Familien oder Paare, die ruhiges Wohnen mit guter Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet verbinden möchten.

Número da propriedade: 25004050 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25004050 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## Tudo sobre a localização

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, geschichtsträchtigsten 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.

Número da propriedade: 25004050 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

Número da propriedade: 25004050 - 63303 Dreieich – Götzenhain

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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