

Dreieich

Modernes Familienhaus mit Skylineblick in Götzenhain

????????? ??????????: 25004050



???? ??????: 1.450.000 EUR • ??????????: ca. 185,83 m² • ?????????: 5 • ??????? ????: 304 m²

??????? ?????????: 25004050 - 63303 Dreieich

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

??????? ?????????: 25004050 - 63303 Dreieich

?? ??? ??????

??????? ?????????	25004050	????? ???????	1.450.000 EUR
??????????	ca. 185,83 m ²	??????????	Käuferprovision
????????	5		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ???	4		MwSt.) des
????????			beurkundeten
			Kaufpreises
????????	2	??????????????????	ca. 63 m ²
????? ???????????	2016	?????	
????? ???????????	1 x ????????? ???	??????	???????, WC
	???????????, 1 x		???????????,
	?????????? ???		??????????????
	??????????		???????

??????? ?????????: 25004050 - 63303 Dreieich

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

???? ????????????	ELECTRICITY
?????????????	09.05.2027
??????????????????	
??????? ???	
???? ????????????	??????? ??????????????
	????? / ??????

??????????????????	BEDARF
????????????	
??????? ???????	16.00 kWh/m²a
????????????	
????????????	A+
????????????????	
????? ??????????????	2016
?????????? ?? ??	
?????????????	
??????????????????	

??????? ???????? : 25004050 - 63303 Dreieich

?? ????????



??????? ???????? : 25004050 - 63303 Dreieich

?? ????????



??????? ???????? : 25004050 - 63303 Dreieich

?? ????????



??????? ???????? : 25004050 - 63303 Dreieich

?? ????????



??????? ???????? : 25004050 - 63303 Dreieich

?? ????????



??????? ???????? : 25004050 - 63303 Dreieich

?? ????????



??????? ???????? : 25004050 - 63303 Dreieich

?? ????????



??????? ?????????: 25004050 - 63303 Dreieich

?? ????????

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

??????? ?????????: 25004050 - 63303 Dreieich

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

Dieses moderne Einfamilienhaus aus dem Jahr 2016 liegt in einem ruhigen und familienfreundlichen Neubaugebiet in Götzenhain. Mit einer Wohnfläche von ca. 185 m² bietet es großzügigen Raum für die ganze Familie und überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung, durchdachte Grundrisse sowie eine angenehme Wohnatmosphäre mit viel Licht und Platz zum Leben.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener, heller Wohn- und Essbereich, in den sich die hochwertige Einbauküche harmonisch integriert. Kochen, Essen und Wohnen gehen hier fließend ineinander über und schaffen ein kommunikatives Zentrum des Hauses. Der Wohnbereich ist dabei leicht separiert und bietet einen gemütlichen Rückzugsort mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse und in den nach Süden ausgerichteten Garten – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Zimmer, die sich flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen lassen. Ein stilvoll gestaltetes Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche rundet diese Etage ab. In allen Wohnräumen wurde hochwertiger Parkettboden verlegt, der dem Haus eine warme, einladende Atmosphäre verleiht.

Das ausgebaute Dachgeschoss dient als privater Rückzugsort und verfügt über ein großzügiges Schlafzimmer mit angeschlossener, maßgefertigter Ankleide sowie ein modernes Duschbad. Von hier oben genießt man einen beeindruckenden Fernblick, bei klarer Sicht sogar bis zur Frankfurter Skyline. Eine angrenzende Dachterrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zum Verweilen über den Dächern von Götzenhain ein. Der Vollkeller des Hauses bietet viel Stauraum und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ob Hobbyraum, Hauswirtschaft oder zusätzliche Abstellfläche. Eine große Garage sowie ein weiterer Außenstellplatz sorgen für komfortables und sicheres Parken direkt am Haus.

Dieses Haus eignet sich ideal für Familien oder Paare, die stilvolles Wohnen mit hoher Lebensqualität suchen. Die Lage in Götzenhain bietet eine gelungene Mischung aus Ruhe, guter Nachbarschaft und schneller Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet – ein ideales Zuhause für alle, die stadtnah und dennoch naturnah wohnen möchten.

??????? ???????: 25004050 - 63303 Dreieich

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

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

??????? ?????????: 25004050 - 63303 Dreieich

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

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.

??????? ?????????: 25004050 - 63303 Dreieich

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.5.2027.

Endenergiebedarf beträgt 16.00 kwh/(m²*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 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.

??????? ?????????: 25004050 - 63303 Dreieich

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

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

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