Dreieich / Götzenhain – Götzenhain

Einfamilienhaus mit viel Licht und attraktivem Ausbaupotenzial - Götzenhain

Objektnummer: 26004067



KAUFPREIS: 720.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 136.87 m^2 • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 529 m^2

Objektnummer: 26004067 - 63303 Dreieich / Götzenhain – Götzenhain

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26004067 - 63303 Dreieich / Götzenhain – Götzenhain

Auf einen Blick

Objektnummer	26004067
Wohnfläche	ca. 136.87 m²
Zimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1964

Kaufpreis	720.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26004067 - 63303 Dreieich / Götzenhain – Götzenhain

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	18.08.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	264.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 26004067 - 63303 Dreieich / Götzenhain – Götzenhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26004067 - 63303 Dreieich / Götzenhain – Götzenhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26004067 - 63303 Dreieich / Götzenhain – Götzenhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26004067 - 63303 Dreieich / Götzenhain – Götzenhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26004067 - 63303 Dreieich / Götzenhain – Götzenhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26004067 - 63303 Dreieich / Götzenhain – Götzenhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26004067 - 63303 Dreieich / Götzenhain – Götzenhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26004067 - 63303 Dreieich / Götzenhain – Götzenhain

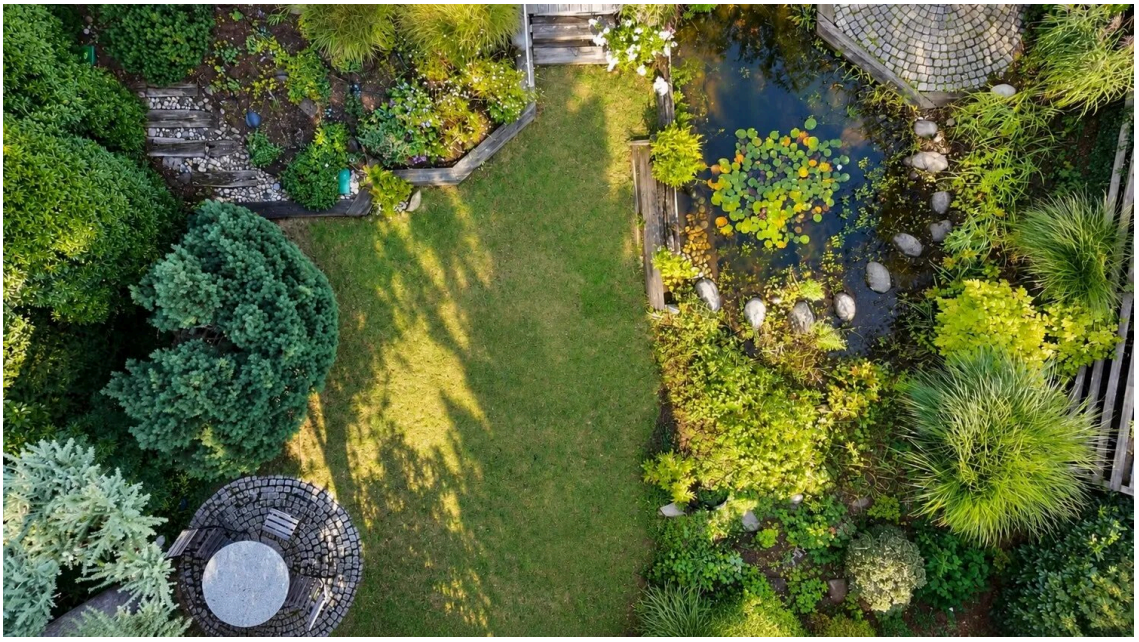
Die Immobilie





Objektnummer: 26004067 - 63303 Dreieich / Götzenhain – Götzenhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26004067 - 63303 Dreieich / Götzenhain – Götzenhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26004067 - 63303 Dreieich / Götzenhain – Götzenhain

Die Immobilie



Objektnummer: 26004067 - 63303 Dreieich / Götzenhain – Götzenhain

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Einfamilienhaus befindet sich in einer schönen und gewachsenen Wohnlage in Götzenhain. Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand, entspricht jedoch in Teilen nicht mehr den heutigen Wohn- und Ausstattungsstandards und bietet daher attraktives Modernisierungspotenzial. Großzügige, lichtdurchflutete Räume und eine angenehme Raumaufteilung bieten eine hervorragende Grundlage, um das Haus nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Darüber hinaus bietet das Grundstück zusätzliches Entwicklungspotenzial: Der geltende Bebauungsplan lässt grundsätzlich eine größere Wohnfläche zu, sodass – vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigungen – eine Erweiterung des bestehenden Wohnhauses denkbar ist.

Das im Jahr 1964 erbaute Wohnhaus wurde 1977 um einen Wintergarten mit einer Holz-/Fenster-Konstruktion erweitert. Er schafft einen schönen Übergang zum Garten und erweitert den Wohnbereich auf besonders attraktive Weise.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger, offener Wohn- und Essbereich, an den sich die Küche direkt anschließt. Die offene Gestaltung sorgt für ein helles und kommunikatives Wohnambiente und bietet viel Raum für Familie und Gäste.

Das Obergeschoss verfügt über drei Zimmer und ein Tageslichtbad. Vom großzügigen Schlafzimmer sowie von einem weiteren Zimmer aus haben Sie jeweils Zugang zum Balkon, der einen schönen Blick in den eingewachsenen Garten bietet.

Das Haus ist voll unterkellert. Neben klassischen Keller- und Nutzflächen stehen hier auch wohnlich nutzbare Räume zur Verfügung. Ein Technik-/Heizraum und eine praktische Waschküche ergänzen das Untergeschoss.

Ein besonderes Highlight ist der schön eingewachsene Südwestgarten. Die großzügige Gartenfläche bietet viel Privatsphäre und lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Ein kleiner Teich unterstreicht die idyllische Atmosphäre.

Für Fahrzeuge stehen eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz davor zur Verfügung.

Objektnummer: 26004067 - 63303 Dreieich / Götzenhain – Götzenhain

Ausstattung und Details

- Tageslicht Badezimmer aus Mamor
- Offener Wohn/Essbereich
- Einbauküche
- Wintergarten
- Garten in Süd/Westlage
- Gartenteich
- Garage

Objektnummer: 26004067 - 63303 Dreieich / Götzenhain – Götzenhain

Alles zum Standort

Dreieich, insbesondere der Stadtteil Götzenhain, besticht als gefragter Wohnort im südlichen Frankfurter Umland durch seine stabile und familienfreundliche Atmosphäre. Mit rund 44.000 Einwohnern bietet die Stadt eine ausgewogene Mischung aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen. Die demografische Struktur mit einer überwiegend mittelalten, berufstätigen Bevölkerung schafft ein harmonisches und sicheres Umfeld, das Familien eine verlässliche Lebensqualität garantiert. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu Autobahnen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Wirtschaftsmetropolen Frankfurt, Offenbach und des Flughafens, was den Alltag für Pendler angenehm gestaltet.

Götzenhain selbst präsentiert sich als ruhiger, familienorientierter Stadtteil mit einer überwiegend eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhausstruktur, die ein Gefühl von Geborgenheit und Gemeinschaft vermittelt. Die grüne und beschauliche Wohnlage ohne störende Gewerbeflächen lädt zu entspannten Spaziergängen und unbeschwertem Spielen im Freien ein. Die solide Infrastruktur und die gute Anbindung an Bus und Bahn, etwa 11 Minuten zu Fuß zum Bahnhof Dreieich-Götzenhain, schaffen eine perfekte Balance zwischen Ruhe und urbaner Erreichbarkeit. Hier finden Familien ein sicheres und zukunftsorientiertes Zuhause in einem Umfeld, das Wert auf nachhaltige Wohnqualität legt.

Für Familien bietet die Umgebung ein vielfältiges und hochwertiges Angebot an Bildungseinrichtungen: Kindertagesstätten wie die städtische Kita sind in nur drei Minuten zu Fuß erreichbar, während Grundschulen wie die Karl-Nahrgang-Schule in etwa neun Minuten bequem zu erreichen sind. Weiterführende Schulen sind ebenfalls gut angebunden und ermöglichen eine umfassende schulische Förderung. Die medizinische Versorgung ist mit nahegelegenen Arztpraxen und Apotheken, beispielsweise der Praxis Heinz Bauer in nur drei Gehminuten, hervorragend gewährleistet. Für die Freizeitgestaltung stehen zahlreiche Sportanlagen und Spielplätze in unmittelbarer Nähe zur Verfügung, ebenso wie grüne Parkanlagen, die zum gemeinsamen Familienausflug einladen. Das lebendige Gemeinschaftsleben rund um den Bürgertreff Götzenhain, nur sechs Minuten zu Fuß entfernt, stärkt den sozialen Zusammenhalt und bietet vielfältige Begegnungsmöglichkeiten.

Diese Kombination aus sicherem Wohnumfeld, exzellenter Infrastruktur und naturnaher Lebensqualität macht Götzenhain zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf eine behütete und zugleich lebendige Umgebung legen. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Ihre Familie wachsen und gedeihen kann – eingebettet in eine Gemeinschaft, die Geborgenheit und Zukunftsperspektive vereint.

Objektnummer: 26004067 - 63303 Dreieich / Götzenhain – Götzenhain

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26004067 - 63303 Dreieich / Götzenhain – Götzenhain

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

Fahrgasse 41, 63303 Dreieich
Tel.: +49 6103 - 48 629 0
E-Mail: dreieich@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com