Dreieich – Götzenhain

Reihenmittelhaus mit Garten, Garage und Ausbaupotenzial in bester Lage von Dreieich-Götzenhain

Objektnummer: 26004075



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 117.13 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 243 m²

Objektnummer: 26004075 - 63303 Dreieich – Götzenhain

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

Objektnummer: 26004075 - 63303 Dreieich – Götzenhain

Auf einen Blick

Objektnummer	26004075
Wohnfläche	ca. 117.13 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1981
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	595.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26004075 - 63303 Dreieich – Götzenhain

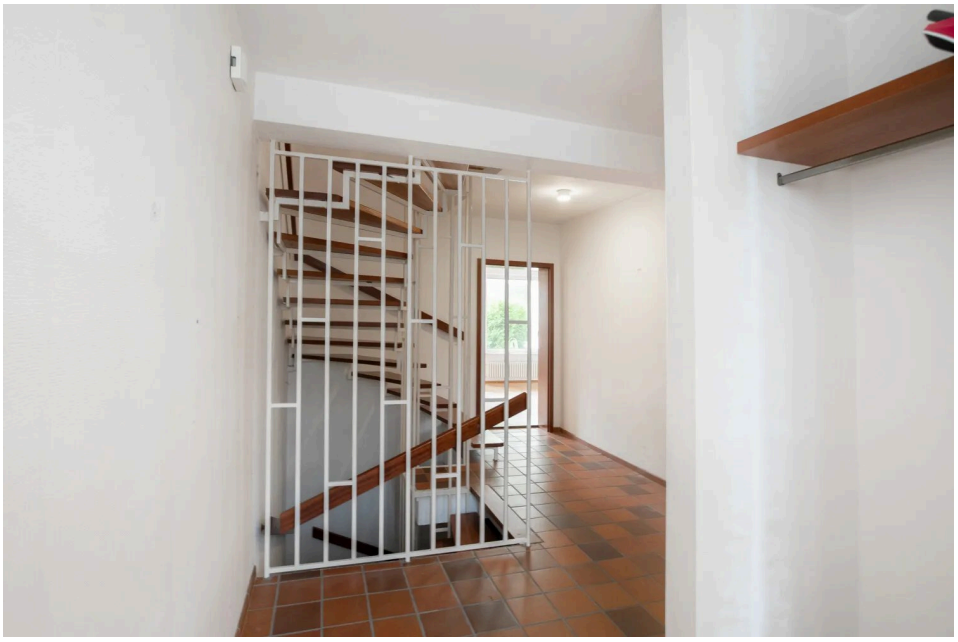
Auf einen Blick: Energiedaten

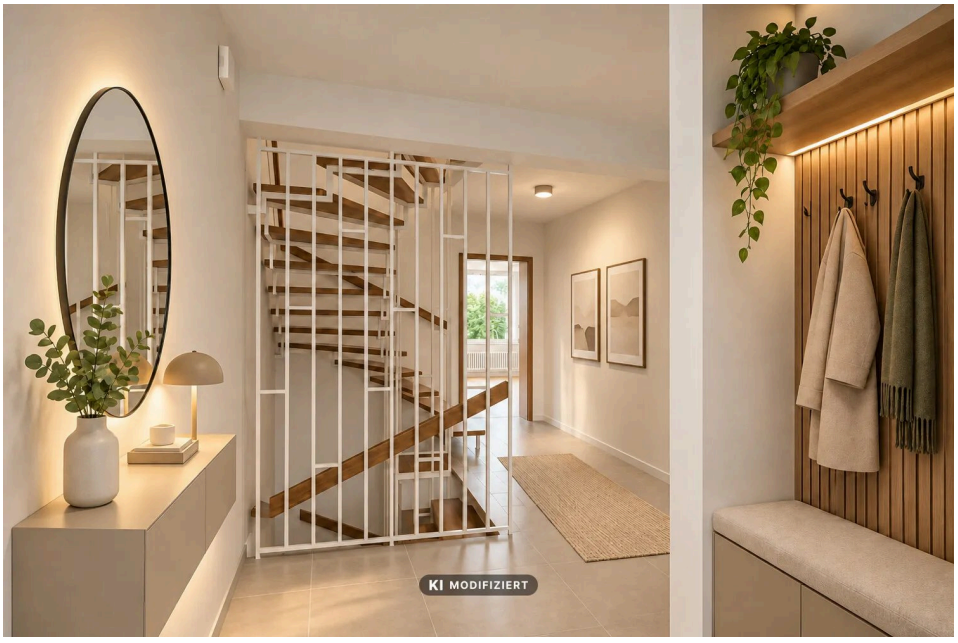
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	05.11.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	144.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1981

Objektnummer: 26004075 - 63303 Dreieich – Götzenhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26004075 - 63303 Dreieich – Götzenhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26004075 - 63303 Dreieich – Götzenhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26004075 - 63303 Dreieich – Götzenhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26004075 - 63303 Dreieich – Götzenhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26004075 - 63303 Dreieich – Götzenhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26004075 - 63303 Dreieich – Götzenhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26004075 - 63303 Dreieich – Götzenhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26004075 - 63303 Dreieich – Götzenhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26004075 - 63303 Dreieich – Götzenhain

Die Immobilie



Objektnummer: 26004075 - 63303 Dreieich – Götzenhain

Ein erster Eindruck

Dieses Reihenmittelhaus in beliebter Wohnlage von Dreieich-Götzenhain bietet eine attraktive Gelegenheit für alle, die sich den Traum vom eigenen Zuhause erfüllen und dabei ihre persönlichen Wohnvorstellungen verwirklichen möchten. Mit einer durchdachten Raumaufteilung, einem eigenen Garten und zusätzlichem Ausbaupotenzial im Dachgeschoss eröffnet die Immobilie vielseitige Möglichkeiten für Paare und Familien.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich mit Zugang zu den verschiedenen Räumlichkeiten des Erdgeschosses. Das Herzstück dieser Ebene bildet der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch seine offene Gestaltung und die großen Fensterflächen eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Der vorhandene Parkettboden verleiht dem Raum einen wohnlichen Charakter, während der Blick ins Grüne für eine schöne Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich sorgt. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, einen Kaminofen zu installieren, der den Wohnbereich künftig um eine gemütliche Wärmequelle ergänzen und für eine besonders behagliche Atmosphäre sorgen könnte.

Die angrenzende Küche ist separat angeordnet und bietet ausreichend Platz für die individuelle Gestaltung einer modernen Einbauküche. Ein Gäste-WC mit Dusche sowie ein praktischer Windfang ergänzen das Raumangebot auf dieser Etage und sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Ein besonderes Highlight ist der rückwärtige Garten, der mit seiner grünen Bepflanzung und den gewachsenen Hecken einen geschützten Rückzugsort im Freien bietet. Ob gemütliche Stunden auf der Terrasse, gemeinsames Spielen mit den Kindern oder entspannte Sommerabende – hier lassen sich vielfältige Ideen für die Gartengestaltung verwirklichen. Eine separate Garage in unmittelbarer Nähe des Hauses rundet das Angebot ab und bietet eine komfortable Parkmöglichkeit.

Über die Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier stehen insgesamt drei gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Zwei der Zimmer verfügen über einen Zugang zur Loggia. Ein Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne vervollständigt diese Etage und bietet zusätzlichen Wohnkomfort.

Besonders interessant ist das bislang nicht vollständig ausgebaute Dachgeschoss. Die ca. 45 m² große Nutzfläche bietet zusätzliches Potenzial zur Schaffung weiteren Wohnraums. Denkbar wäre beispielsweise die Gestaltung eines geräumigen Elternbereichs, eines Homeoffice oder eines zusätzlichen Rückzugsortes. Auch die Einrichtung eines weiteren Badezimmers wäre hier grundsätzlich denkbar. Ein

besonderer Vorteil ist, dass bereits Heizungsleitungen im Dachgeschoss vorhanden sind. Zudem wurde das Dach im Jahr 2007 einschließlich der Dachfenster erneuert, was eine gute Grundlage für die weitere Gestaltung dieser Etage bietet. Die Umsetzung entsprechender Ausbauideen ist hinsichtlich der baurechtlichen und technischen Voraussetzungen zu prüfen.

Das Haus ist zudem vollständig unterkellert und bietet damit wertvolle zusätzliche Nutzfläche. Neben einem großzügigen Hobbyraum stehen verschiedene Abstell- und Vorratsräume sowie ein Heizungsraum zur Verfügung, der gleichzeitig als Waschküche genutzt wird. Der Hobbyraum eröffnet weitere Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für Freizeitaktivitäten oder als zusätzlichen Stauraum.

Die Immobilie bietet eine solide Grundlage für eine individuelle Modernisierung und richtet sich insbesondere an Käufer, die das Potenzial eines Hauses erkennen und dieses nach ihren eigenen Wünschen gestalten möchten.

Insgesamt erwartet Sie ein Reihenmittelhaus mit familienfreundlicher Raumaufteilung, eigenem Garten und interessanten Entwicklungsmöglichkeiten in einer gefragten Wohnlage von Dreieich-Götzenhain.

Objektnummer: 26004075 - 63303 Dreieich – Götzenhain

Ausstattung und Details

- großzügiger Wohn- und Essbereich mit Parkettboden
- separate Küche
- gäste-WC mit Dusche im Erdgeschoss
- drei vielseitig nutzbare Zimmer im Obergeschoss
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Loggia im Obergeschoss
- ausbaufähiges Dachgeschoss mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- seperate Garage in unmittelbarer Nähe

Objektnummer: 26004075 - 63303 Dreieich – Götzenhain

Alles zum Standort

Dreieich präsentiert sich als gefragter, solide angebundener Wohnstandort im Frankfurter Umland, der mit seiner Nähe zu Frankfurt, dem Flughafen und wichtigen Wirtschaftsachsen ebenso überzeugt wie mit einer gewachsenen Infrastruktur und einem hochwertigen Wohnumfeld. Die Stadt steht für verlässliche Nachfrage, ein stabiles Marktumfeld und ein Lebensgefühl, das urbane Erreichbarkeit mit suburbaner Ruhe harmonisch verbindet. Gerade für Familien entsteht hier ein Umfeld, das langfristig Orientierung, Komfort und ein hohes Maß an Alltagssicherheit bietet.

Götzenhain ergänzt dieses Bild mit einem besonders ruhigen, grünen und gepflegten Charakter. Der Stadtteil wirkt angenehm dörflich und zugleich hochwertig, geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einem Umfeld, das von vielen Eigennutzern geschätzt wird. Die gute Anbindung an den Arbeitsmarkt im Rhein-Main-Gebiet, die Nähe zu Frankfurt, Offenbach und Darmstadt sowie die direkte Bahnverbindung schaffen ideale Voraussetzungen für einen familienfreundlichen Alltag mit kurzen Wegen und verlässlicher Erreichbarkeit.

Im direkten Umfeld zeigt sich eine sehr alltagsnahe Infrastruktur, die Familien spürbar entlastet. Für die Bildung sind die Städtische Kindertagesstätte in etwa 6 Minuten zu Fuß, die Karl-Nahrgang-Schule in rund 11 Minuten und weitere Kindergärten sowie Schulen gut erreichbar; auch die Ludwig-Erk-Schule liegt mit etwa 23 Minuten Fußweg noch angenehm im nahen Umfeld. Die medizinische Versorgung ist ebenfalls gut eingebunden: Eine Praxis befindet sich in rund 6 Minuten Entfernung, die Adler-Apotheke ist in etwa 10 Minuten zu Fuß erreichbar, weitere Ärzte, Apotheken und Fachangebote ergänzen das Umfeld. Für den täglichen Bedarf liegt ein Rewe in nur rund 5 Minuten Fußweg, während die Bahnstation Dreieich-Götzenhain in etwa 14 Minuten zu Fuß erreichbar ist und damit den Familienalltag ebenso wie den Pendelweg komfortabel unterstützt. Ergänzt wird das Umfeld durch Spielplätze, Sportangebote, Parks und den Bürgertreff Götzenhain, die Raum für Bewegung, Begegnung und gemeinschaftliches Leben schaffen. Auch gastronomisch ist das Umfeld angenehm aufgestellt, mit Restaurants und Cafés in kurzer Distanz, die das Wohngefühl stilvoll abrunden.

Insgesamt bietet Götzenhain für Familien eine besonders stimmige Verbindung aus Ruhe, guter Erreichbarkeit, verlässlicher Infrastruktur und einem gepflegten Wohnumfeld, das auf lange Sicht überzeugt.

Objektnummer: 26004075 - 63303 Dreieich – 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: 26004075 - 63303 Dreieich – 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