Neu-Isenburg – Neu-Isenburg Zentrum

# Zwei-Zimmer-Wohnung mit Balkon auf Erbpachtgrundstück

***Objektnummer: 23004066***

**KAUFPREIS:** 135.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 48 m² • **ZIMMER:** 2

**Objektnummer: 23004066 - 63263 Neu-Isenburg – Neu-Isenburg Zentrum**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 23004066 - 63263 Neu-Isenburg – Neu-Isenburg Zentrum**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 23004066 |
| Wohnfläche | ca. 48 m² |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Etage | 1 |
| Zimmer | 2 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1999 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 135.000 EUR |
| Wohnung | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 4 m² |
| Ausstattung | Balkon |

**Objektnummer: 23004066 - 63263 Neu-Isenburg – Neu-Isenburg Zentrum**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Fernwärme | Energieinformationen | VERBRAUCH |
| Wesentlicher Energieträger | FERN | Endenergie-verbrauch | 158.65 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 07.07.2029 | Energie-Effizienzklasse | E |
| Befeuerung | Fernwärme | | |

**Objektnummer: 23004066 - 63263 Neu-Isenburg – Neu-Isenburg Zentrum**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 23004066 - 63263 Neu-Isenburg – Neu-Isenburg Zentrum**

# Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

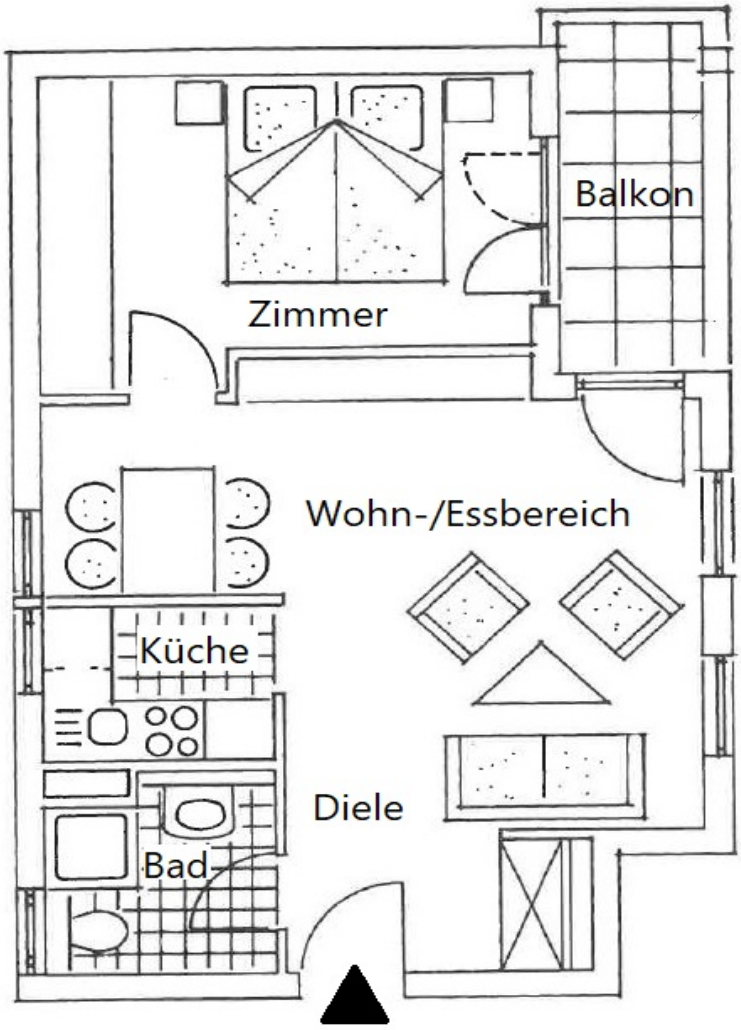
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com

**Objektnummer: 23004066 - 63263 Neu-Isenburg – Neu-Isenburg Zentrum**

# Grundrisse




Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 23004066 - 63263 Neu-Isenburg – Neu-Isenburg Zentrum**

# Ein erster Eindruck

Diese Zwei-Zimmer-Wohnung befindet sich in der ersten Etage einer kleinen, gepflegten Wohnanlage. Sie ist interessant für Kapitalanleger und solche, die es werden wollen. Die Wohnung bietet einen großzügigen Wohn-/Essbereich mit offener Küche, ein Schlafzimmer, ein Tageslichtbad und einen Süd-Balkon mit Blick ins Grüne. Hervorzuheben ist die sehr gute Lage in Neu-Isenburg in einer ruhigen Seitenstraße, nur wenige Gehminuten zum Einkaufszentrum. Ein Kellerraum und eine Parkpalette in der Tiefgarage runden das Angebot ab. Das Objekt ist an eine langfristig orientierte Mieterin vermietet und erzielt eine Jahresnettokaltmiete von 6.288,– EUR. Der monatliche Erbbauzins in Höhe von 181,78 EUR ist im Hausgeld enthalten. Das Erbbaurecht wurde 1999 für die Dauer von 198 Jahren eingetragen und läuft bis 2197.

**Objektnummer: 23004066 - 63263 Neu-Isenburg – Neu-Isenburg Zentrum**

# Ausstattung und Details

- Tageslichtbadezimmer
- Fenster mit Doppelverglasung
- Balkon
- Kellerraum
- Fahrradabstellraum
- Tiefgarage mit Palettenparker

**Objektnummer: 23004066 - 63263 Neu-Isenburg – Neu-Isenburg Zentrum**

# Alles zum Standort

Neu-Isenburg hat ca. 39.000 Einwohner und ist Mittelpunktstadt für die südlich von Frankfurt liegenden Städte und Gemeinden. Die Nähe zu Frankfurt und den Flughafen stärkt die gute Infrastruktur. Dies gilt für die Schulformen, die alle ausreichend vertreten sind, für die ärztliche Versorgung und für die Einkaufsmöglichkeiten, die ihren Schwerpunkt in einem großen, modernen Einkaufszentrum haben. Neu-Isenburg liegt verkehrsgünstig im Ballungsraum Rhein-Main. Neu-Isenburg befindet sich unmittelbar zwischen den Autobahnen A3, A5 und A661 und bietet somit eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung zu den Städten Frankfurt, Darmstadt, Offenbach, bis hin nach Aschaffenburg. Ein sehr gutes Bus- und Bahnnetz der Linien S3, S4, Bus 651, 661 und 653 verbindet die Neu-Isenburger Stadtteile und bietet gute Verkehrsmöglichkeiten zu den Nachbarstädten und dem Flughafen.

**Objektnummer: 23004066 - 63263 Neu-Isenburg – Neu-Isenburg Zentrum**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.7.2029. Endenergieverbrauch beträgt 158.65 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 23004066 - 63263 Neu-Isenburg – Neu-Isenburg Zentrum**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

Fahrgasse 41  Dreieich und südlich vor den Toren Frankfurts
E-Mail: dreieich@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com