

Neu-Isenburg

# Reihenendhaus in ruhiger Lage Neu-Isenburg - renovierungsbedürftig

Objektnummer: 25004051



KAUFPREIS: 480.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 124,93 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 199 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25004051 - 63263 Neu-Isenburg

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

Objektnummer: 25004051 - 63263 Neu-Isenburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	25004051
Wohnfläche	ca. 124,93 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1987
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	480.000 EUR
Haus	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 59 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25004051 - 63263 Neu-Isenburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	137.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.07.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1986

Objektnummer: 25004051 - 63263 Neu-Isenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004051 - 63263 Neu-Isenburg

## Die Immobilie



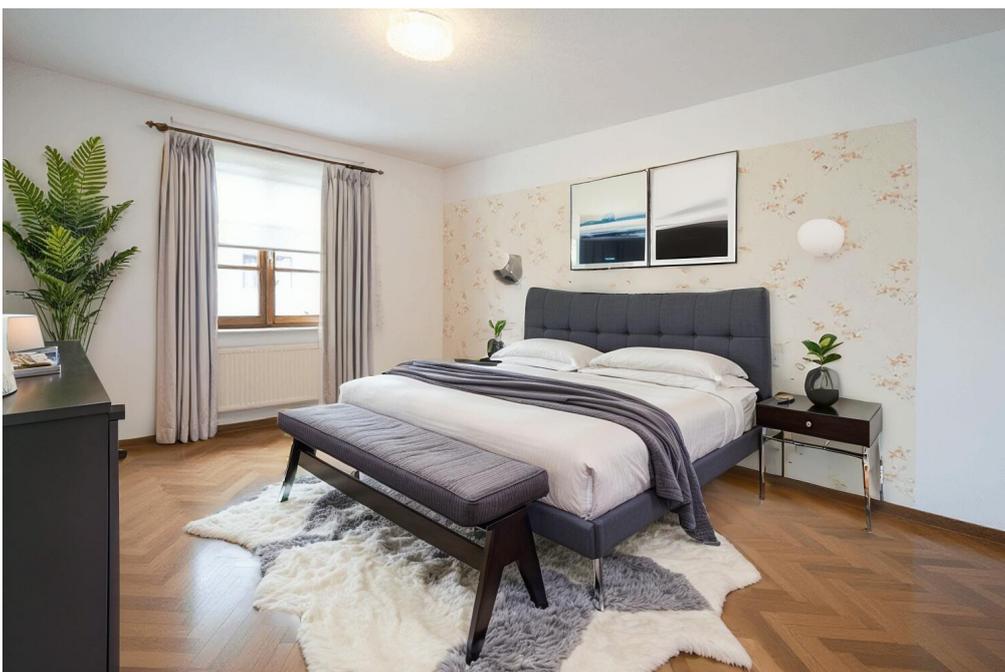
Objektnummer: 25004051 - 63263 Neu-Isenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004051 - 63263 Neu-Isenburg

## Die Immobilie



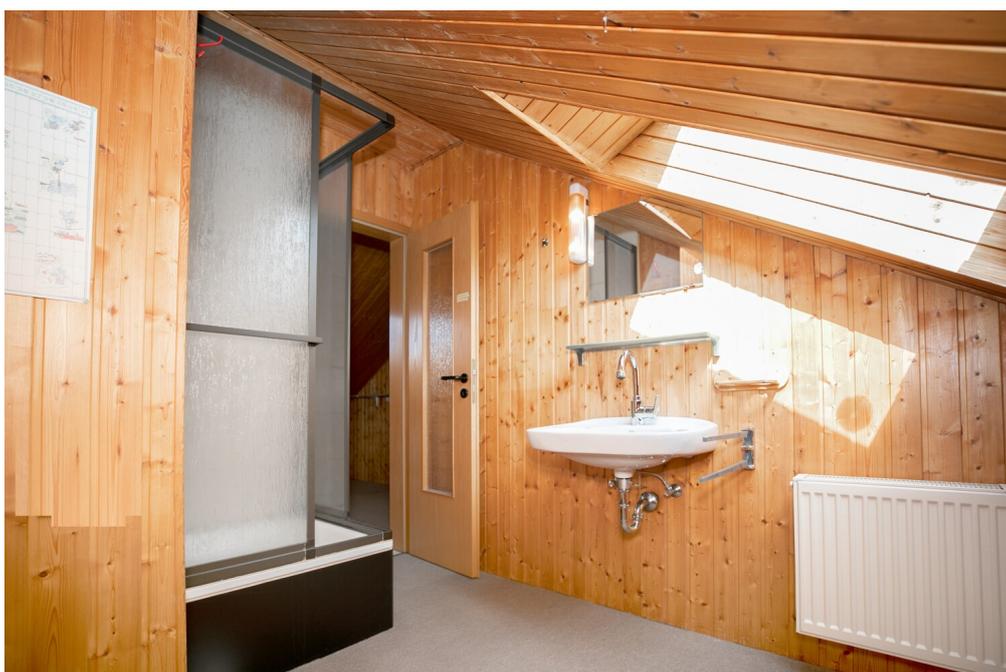
Objektnummer: 25004051 - 63263 Neu-Isenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004051 - 63263 Neu-Isenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004051 - 63263 Neu-Isenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004051 - 63263 Neu-Isenburg

## Die Immobilie

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

Objektnummer: 25004051 - 63263 Neu-Isenburg

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Reihenendhaus, das im Jahr 1987 fertiggestellt wurde und durch seine Großzügigkeit überzeugt. Das Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 124,93 m<sup>2</sup> und gliedert sich in insgesamt fünf helle Zimmer, darunter vier Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer.

Beim Betreten des Hauses gelangt man zunächst in einen einladenden Flurbereich. Der großzügige Wohn- und Essbereich öffnet sich mit bodentiefen Fenstern zum Garten hin, was zu einer angenehmen Wohnatmosphäre beiträgt. Die Küche schließt sich dem Wohnbereich direkt an und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsideen. Sämtliche Räume wurden bis zum Stichtag stets zweckmäßig genutzt, die Böden zeigen sich überwiegend mit Teppichboden ausgestattet.

Das Obergeschoss beherbergt drei Schlafräume unterschiedlicher Größe, die sich flexibel als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice verwenden ließen. Zusätzlich steht hier ein Tageslichtbad mit Wanne zur Verfügung, das zweite Badezimmer mit Dusche befindet sich im Erdgeschoss. Das Dachgeschoss wurde als Kinderzimmer mit Duschbad ausgebaut. Die Raumaufteilung eignet sich für unterschiedlichste Lebensmodelle und unterstützt komfortables Wohnen auf drei Ebenen.

Die Immobilie ist renovierungsbedürftig. Dabei zeigte sich der grundlegende Bauzustand der Liegenschaft bis zum Stichtag gepflegt, jedoch werden modernde Maßnahmen und Schönheitsreparaturen vorgesehen sein, um die Räume dem aktuellen Standard anzupassen. Im Jahr 2019 erfolgte eine Erneuerung der Heizungsanlage; eine moderne Zentralheizung sorgt seitdem effizient für angenehme Temperaturen im gesamten Haus. Weitere energetische Modernisierungen wurden bis jetzt nicht durchgeführt.

Im Außenbereich grenzt ein Garten mit Geräteschuppen an die Terrasse und bietet genügend Fläche für individuelle Freizeitgestaltung. 2 Aussenstellplätze, ein Schuppen für Fahrräder etc. sind ebenfalls Bestandteil des Angebots.

Das Haus liegt in einer ruhigen Wohnstraße mit sehr guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie nahegelegenen Einkaufsmöglichkeiten und Schulen. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus Familien und Berufstätigen aus..

Objektnummer: 25004051 - 63263 Neu-Isenburg

## 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: 25004051 - 63263 Neu-Isenburg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 137.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.  
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: 25004051 - 63263 Neu-Isenburg

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