Neu-Isenburg – NEU-ISENBURG

Modernes Wohnen in kleiner Wohneinheit mit Waldblick

Property ID: 23004027

www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 695.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 165 m^2 • ROOMS: 4

Property ID: 23004027 - 63263 Neu-Isenburg – NEU-ISENBURG

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23004027 - 63263 Neu-Isenburg – NEU-ISENBURG

At a glance

Property ID	23004027
Living Space	ca. 165 m²
Available from	According to the arrangement
Floor	1
Rooms	4
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	2006

Purchase Price	695.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m²
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 23004027 - 63263 Neu-Isenburg – NEU-ISENBURG

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	GAS
Energy certificate valid until	08.06.2033
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	87.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	C

Property ID: 23004027 - 63263 Neu-Isenburg – NEU-ISENBURG

The property

Property ID: 23004027 - 63263 Neu-Isenburg – NEU-ISENBURG

The property

Property ID: 23004027 - 63263 Neu-Isenburg – NEU-ISENBURG

The property

Property ID: 23004027 - 63263 Neu-Isenburg – NEU-ISENBURG

The property

Property ID: 23004027 - 63263 Neu-Isenburg – NEU-ISENBURG

The property

Property ID: 23004027 - 63263 Neu-Isenburg – NEU-ISENBURG

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Property ID: 23004027 - 63263 Neu-Isenburg – NEU-ISENBURG

A first impression

Diese hochwertige Eigentumswohnung auf großzügigen 165 Quadratmetern Wohnfläche bietet ein luxuriöses und komfortables Zuhause. Mit 4 Zimmern und einer durchdachten Raumaufteilung erfüllt diese Wohnung all Ihre Wohnträume. Beim Betreten der Wohnung beeindruckt der mediterrane Charme und verbinden sich harmonisch mit dem zeitlosen Design. Die große Wohnküche mit einer eleganten Kochinsel und dem angrenzenden Esszimmer bietet den idealen Raum für geselliges Beisammensein und kulinarische Genüsse. Hier finden Sie auch einen praktischen Hauswirtschaftsraum, in dem Ihre Waschmaschine und Trockner untergebracht sind. Das großzügige Tageslichtbadezimmer ist ein wahres Highlight. Ausgestattet mit zwei Waschtischen, einer geräumigen Dusche mit Sitzmöglichkeit und einer Eckwanne lädt es zum Entspannen und Verwöhnen ein. Hier können Sie den Alltagsstress hinter sich lassen und sich in Ihrem eigenen kleinen Wellnessbereich erholen. Das Wohnzimmer ist ein gemütlicher Rückzugsort, der durch seinen Zugang zum Balkon in Südlage und den traumhaften Blick in die umliegende Natur begeistert. Genießen Sie hier sonnige Nachmittage und laue Sommerabende in absoluter Privatsphäre. Der Balkon ist der perfekte Ort für erholsame Stunden im Freien oder um Gäste zu empfangen. Die Wohnung bietet zudem zwei Schlafzimmer, die durch eine großzügige Ankleide miteinander verbunden sind. Hier finden Sie ausreichend Platz für Ihre persönlichen Dinge und schaffen sich Ihre eigene kleine Oase der Ruhe. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und gehört zu einer kleinen Wohneinheit, die direkt am Wald liegt. Hier genießen Sie nicht nur die Vorzüge einer ruhigen und naturnahen Lage, sondern auch eine hohe Lebensqualität.

Property ID: 23004027 - 63263 Neu-Isenburg – NEU-ISENBURG

Details of amenities

- Fußbodenheizung
- Fliesen
- Tageslicht Badezimmer
- Großzügige Aufteilung
- Markise mit Beleuchtung und Heizung
- Hochwertige Einbauküche mit Kochinsel
- Einbauten im Hauswirtschaftsraum, Waschmaschine und Trockner von der Firma Miele
- Vollholz Mahagoni Einbauschränke in der Ankleide
- Kaminanschluss im Wohnbereich vorhanden
- Balkon in Südlage

Property ID: 23004027 - 63263 Neu-Isenburg – NEU-ISENBURG

All about the location

Neu-Isenburg hat ca. 38.000 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.

Property ID: 23004027 - 63263 Neu-Isenburg – NEU-ISENBURG

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.6.2033. Endenergieverbrauch beträgt 87.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Property ID: 23004027 - 63263 Neu-Isenburg – NEU-ISENBURG

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

Fahrgasse 41 Dreieich and south at the gates of Frankfurt
E-Mail: dreieich@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com