

**Neu-Isenburg**

# Gepflegte 3-Zimmerwohnung in Neu-Isenburg mit Tiefgaragen-Stellplatz auf Erbpachtgrundstück

**CODE DU BIEN: 26004020**



**PRIX D'ACHAT: 155.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 62 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: 26004020 - 63263 Neu-Isenburg**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 26004020 - 63263 Neu-Isenburg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26004020	Prix d'achat	155.000 EUR
Surface habitable	ca. 62 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Etage	5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 5 m <sup>2</sup>
Année de construction	1999	Aménagement	WC invités, Balcon
Place de stationnement	1 x Parking souterrain		

**CODE DU BIEN: 26004020 - 63263 Neu-Isenburg**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Télé	Consommation finale d'énergie	79.75 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	03.07.2029	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	1999

CODE DU BIEN: 26004020 - 63263 Neu-Isenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26004020 - 63263 Neu-Isenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26004020 - 63263 Neu-Isenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26004020 - 63263 Neu-Isenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26004020 - 63263 Neu-Isenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26004020 - 63263 Neu-Isenburg

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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)

**CODE DU BIEN: 26004020 - 63263 Neu-Isenburg**

## Une première impression

Diese sehr gepflegte 3-Zimmerwohnung bietet Ihnen auf ca. 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables und angenehmes Wohnerlebnis in zentraler, aber dennoch ruhiger Lage unweit des beliebten Isenburg-Zentrums. Die Wohnung befindet sich im fünften Obergeschoss einer in 1999 fertiggestellten Wohnanlage und präsentiert sich in einem insgesamt sehr gepflegten Zustand. Ein modernes Wohnumfeld, eine ausgewogene Raumaufteilung sowie zahlreiche Annehmlichkeiten machen dieses Angebot besonders interessant. Betreten werden die Räumlichkeiten über das gemeinschaftliche Treppenhaus oder bequem per Aufzug, wodurch sich die Wohnung auch für Senioren oder Personen mit Mobilitätseinschränkung besonders eignet. Die offene Küche überzeugt mit einem praktischen Tresen und ermöglicht eine angenehme Verbindung zwischen Kochen und Wohnen. Die Küche ist zum Wohnbereich hin offen gestaltet, was für eine einladende Atmosphäre sorgt. Der Wohnbereich besticht zudem durch einen Holz-Mosaikparkettboden, welcher eine warme und wohnliche Note verleiht. Für entspannte Stunden im Freien steht Ihnen der Balkon zur Verfügung, der sowohl vom Wohnbereich als auch von der Küche aus zugänglich ist und sich als idealer Platz für einen kleinen Rückzugsort anbietet. Zur Verfügung stehen Ihnen insgesamt drei Zimmer: zwei gut geschnittene Schlafzimmer sowie das großzügige Wohnzimmer. In den Schlaf- und Kinderzimmern wurde vor einiger Zeit ein neuer Bodenbelag verlegt, sodass sich diese Räumlichkeiten in modernisiertem Zustand präsentieren. Zwei Badezimmer stellen einen hohen Wohnkomfort sicher: Das eine Bad ist mit einer Badewanne ausgestattet, das zweite Bad verfügt über eine Dusche. Beide Badezimmer sowie die Küche sind mit pflegeleichten Fliesen versehen. Die wohnfreundliche Ausstattung umfasst eine Zentralheizung, die für angenehme Temperaturen in der gesamten Wohnung sorgt. Die Ausstattungsqualität ist als normal zu bezeichnen und entspricht den Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen. Die gesamte Wohnanlage ist äußerst gepflegt und vermittelt einen positiven ersten Eindruck. Die

Nachbarschaft ist überwiegend von Ruhe und guter Erreichbarkeit geprägt, gleichzeitig profitieren Sie von kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und öffentlichen Verkehrsanbindungen in unmittelbarer Nähe zum Isenburg-Zentrum. Erleben Sie eine sehr gepflegte 3-Zimmerwohnung, die gleichermaßen durch ihre zentrumsnahe, aber ruhige Lage, den durchdachten Grundriss sowie die praktische Ausstattung überzeugt. Die Wohnung ist für eine Nettokaltmiete in Höhe von 850,- € vermietet. Ein Tiefgaragenstellplatz ist der Wohnung zusätzlich im Sondereigentum zugeordnet und zusätzlich für monatlich 70,- € separat vermietet. Die Wohnung wird im Rahmen des bestehenden Erbbaupachtvertrages verkauft. Dieser läuft noch weitere 172 Jahre bis 2198. Für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**CODE DU BIEN: 26004020 - 63263 Neu-Isenburg**

## Détails des commodités

- offene Küche
- Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne
- kleines Tageslicht-Badezimmer/Gäste-WC mit Dusche
- Holzparkett im Wohnzimmer
- Laminat in Schlaf- u. Kinderzimmer
- Zentralheizung

**CODE DU BIEN: 26004020 - 63263 Neu-Isenburg**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 26004020 - 63263 Neu-Isenburg**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 26004020 - 63263 Neu-Isenburg**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

---

Fahrgasse 41, 63303 Dreieich

Tel.: +49 6103 - 48 629 0

E-Mail: [dreieich@von-poll.com](mailto:dreieich@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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