

Neu-Isenburg – Neu-Isenburg Zentrum

Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung im gepflegten Mehrfamilienhaus mit Pool und Sauna

????????? ??????????: 25004076



???? ??????: 260.000 EUR • ??????????: ca. 80,9 m² • ??????: 3

??????? ?????????: 25004076 - 63263 Neu-Isenburg – Neu-Isenburg Zentrum

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????????????

???????? ?????????: 25004076 - 63263 Neu-Isenburg – Neu-Isenburg Zentrum

?? ??? ??????

???????? ?????????	25004076	????? ???????	260.000 EUR
????????????	ca. 80,9 m ²	????????????	???????
???????	3	????????????	Käuferprovision
?????????	3		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????? ???	2		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
??????????			Kaufpreises
??????????	1	?????????	???????
????? ?????????????	1971	????????????	
		???????	???????, ??????, ?????????

???????? ?????????: 25004076 - 63263 Neu-Isenburg – Neu-Isenburg Zentrum

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????	185.70 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	21.09.2028	????????????? ?????????????	
????? ????????????	??????	????????????? ????????????? ???????????	F
		????? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1971

???????? ?????????: 25004076 - 63263 Neu-Isenburg – Neu-Isenburg Zentrum

?? ????????



??????? ?????????: 25004076 - 63263 Neu-Isenburg – Neu-Isenburg Zentrum

?? ????????



??????? ?????????: 25004076 - 63263 Neu-Isenburg – Neu-Isenburg Zentrum

?? ????????



??????? ?????????: 25004076 - 63263 Neu-Isenburg – Neu-Isenburg Zentrum

?? ????????



??????? ???????: 25004076 - 63263 Neu-Isenburg – Neu-Isenburg Zentrum

?? ????????



??????? ?????????: 25004076 - 63263 Neu-Isenburg – Neu-Isenburg Zentrum

?? ????????



??????? ?????????: 25004076 - 63263 Neu-Isenburg – Neu-Isenburg Zentrum

?? ????????

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

??????? ???????: 25004076 - 63263 Neu-Isenburg – Neu-Isenburg Zentrum

??? ????? ?????????

Die attraktive 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im dritten Obergeschoss eines gepflegten und modernen Mehrfamilienhauses mit insgesamt 98 Wohneinheiten. Bereits beim Betreten der Wohnung überzeugt der einladende Flur, der mit einem praktischen Einbauschränk für zusätzlichen Stauraum ausgestattet ist. Das gut geschnittene Badezimmer verfügt über eine Dusche sowie einen Waschmaschinenanschluss und bietet damit hohen Alltagskomfort. Die Küche wird leer übergeben und ermöglicht eine individuelle Gestaltung ganz nach den eigenen Vorstellungen. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zum zweiten, kleineren Balkon.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet Zugang zum Balkon, der mit einer elektrischen Markise ausgestattet ist. Das Schlafzimmer verfügt ebenfalls über einen direkten Balkonzugang und schafft so eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Ein weiteres Zimmer bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer und bietet zudem Zugang zum zweiten, kleineren Balkon.

Das Haus selbst ist modern ausgestattet und verfügt über zwei Aufzüge, die einen komfortablen und barrierefreien Zugang zu allen Etagen gewährleisten. Ein Glasfaseranschluss ist bereits vorhanden und sorgt für eine schnelle und zuverlässige Internetverbindung. Die zeitgemäße Klingel- und Videosprechanlage unterstreicht das hochwertige Gesamtbild der Wohnanlage. Ein besonderes Highlight ist das separate Gemeinschaftshäuschen auf dem Grundstück, das den Bewohnern einen exklusiven Pool- und Saunabereich bietet. Zudem steht eine Tiefgarage zur Verfügung, in der je nach Verfügbarkeit ein Stellplatz angemietet werden kann. Ein Kellerabteil ist ebenfalls vorhanden.

Diese Wohnung verbindet modernen Wohnkomfort mit einer umfangreichen Gemeinschaftsausstattung und bietet damit ideale Voraussetzungen für ein angenehmes und hochwertiges Wohngefühl.

??????? ???????: 25004076 - 63263 Neu-Isenburg – Neu-Isenburg Zentrum

??????????????? ??? ????????

- Zwei Aufzüge
- Moderne Klingelanlage mit Videosprechanlage
- Pool- und Saunahaus mit exklusivem Zugang für Bewohner

??????? ?????????: 25004076 - 63263 Neu-Isenburg – Neu-Isenburg Zentrum

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ?????????: 25004076 - 63263 Neu-Isenburg – Neu-Isenburg Zentrum

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.9.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 185.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ?????????: 25004076 - 63263 Neu-Isenburg – Neu-Isenburg Zentrum

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

Fahrgasse 41, 63303 Dreieich

Tel.: +49 6103 - 48 629 0

E-Mail: dreieich@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com