

Neu-Isenburg – Mitte

## Helle moderne Erdgeschoßwohnung mit eigenem Garten

???????: 26004003



?????: 1.750 EUR • ??????: ca. 74 m<sup>2</sup> • ??????: 3

?????? ?????: 26004003 - 63263 Neu-Isenburg – Mitte

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

????????? ??????????: 26004003 - 63263 Neu-Isenburg – Mitte

## ?? ??? ?????

????????? ??????????	26004003
???????????	ca. 74 m <sup>2</sup>
?????????	3
?????????? ???	2
???????????	
???????????	1
????? ????????????	2019
????? ????????????	1 x ????????
	???????????

????? ??????????	1.750 EUR
???????????	200 EUR
?????????	
?????????	?????????, ??????, ????????????????? ???????????

????????? ??????????: 26004003 - 63263 Neu-Isenburg – Mitte

## ????????????? ??????????

???????????	?????????????
???????????	???????????
???? ???? ????????	??????
???????????????	24.03.2030
???????????????????	
?????? ???	
???? ???? ????????	?????????????

???????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	30.30 kWh/m²a
???????????	
???????????	A
???????????	
???????????	
???? ?? ????????????	2019
?????????? ?? ??	
???????????	
???????????????????	

???????? ?????: 26004003 - 63263 Neu-Isenburg – Mitte

?? ??????



????????? ??????????: 26004003 - 63263 Neu-Isenburg – Mitte

?? ????????



????????? ??????????: 26004003 - 63263 Neu-Isenburg – Mitte

?? ????????



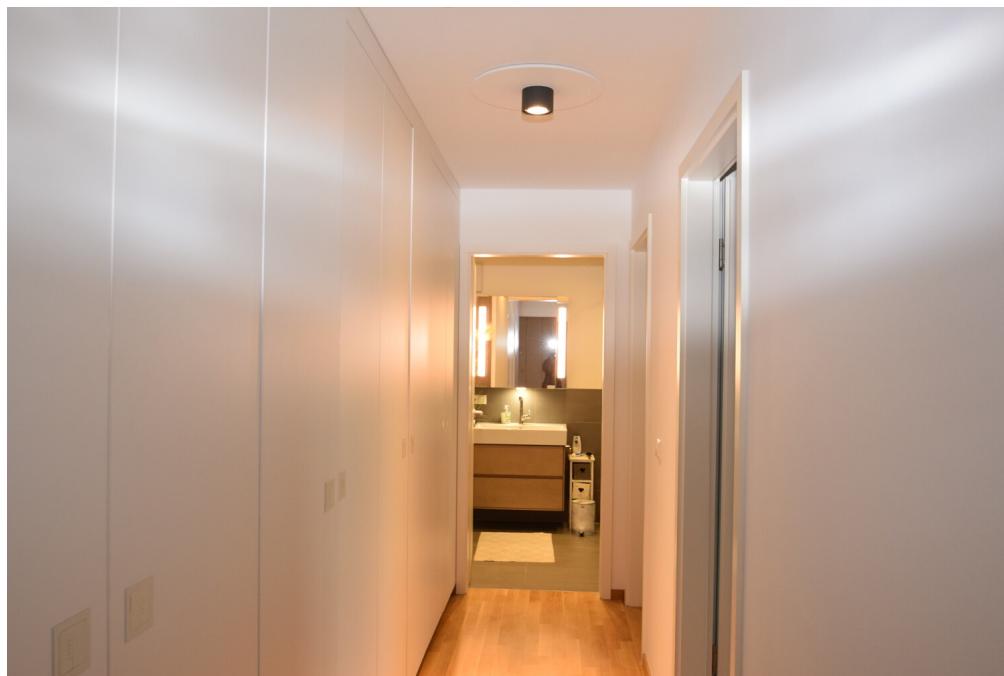
????????? ??????????: 26004003 - 63263 Neu-Isenburg – Mitte

?? ????????



????????? ??????????: 26004003 - 63263 Neu-Isenburg – Mitte

?? ????????



???????? ?????: 26004003 - 63263 Neu-Isenburg – Mitte

?? ??????

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)

?????? ??????: 26004003 - 63263 Neu-Isenburg – Mitte

## ??? ????? ????????

Die angebotene Drei-Zimmer-Wohnung befindet sich in Neu-Isenburg in einem modernen Neubau aus dem Jahr 2019 und überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung sowie eine durchdachte Raumaufteilung. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zur großzügigen Terrasse mit angrenzendem Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Auch das Schlafzimmer sowie das Kinder- bzw. Arbeitszimmer verfügen über einen direkten Zugang zu Terrasse und Garten und schaffen so eine helle, freundliche Wohnatmosphäre.

In allen Räumen unterstreichen maßgefertigte Einbauschränke und ein hochwertiger Parkettboden den exklusiven Charakter der Wohnung. Die moderne Einbauküche der Marke Nolte ist funktional und stilvoll integriert; angrenzend befindet sich eine praktische Abstellkammer mit Regalflächen sowie Platz für Waschmaschine und Trockner. Ein modernes, zeitlos gestaltetes Duschbad fügt sich harmonisch in das hochwertige Gesamtkonzept der Wohnung ein. Eine Fußbodenheizung sorgt in der gesamten Wohnung für angenehmen Wohnkomfort.

Das Haus ist barrierefrei zugänglich und mit einem Aufzug ausgestattet, der alle Etagen bequem erreichbar macht. Zusätzlich steht im Gemeinschaftsbereich unter der Treppe eine Abstellmöglichkeit für Kinderwagen zur Verfügung. Zur Wohnung gehören außerdem ein separater Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz die den Wohnkomfort abrunden.

Die Wohnung ist ab dem 1. Februar bezugsfrei und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die modernes Wohnen in ruhiger und zugleich gut angebundener Lage von Neu-Isenburg schätzen.

????????? ??????????: 26004003 - 63263 Neu-Isenburg – Mitte

## ???????????????? ??? ????????

- große Terrasse mit Garten
- hochwertige Einbauküche
- Einbauschränke in Flur, Schlafzimmer und Kinderzimmer / Arbeitszimmer
- barrierefreier Zugang zu Gebäude und Wohnung
- Aufzug
- Tiefgarage
- Kellerabteil

????????? ??????????: 26004003 - 63263 Neu-Isenburg – Mitte

## ??? ??? ??? ??????????

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.

???????? ?????: 26004003 - 63263 Neu-Isenburg – Mitte

## ????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.3.2030.

Endenergiebedarf beträgt 30.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

????????? ??????????: 26004003 - 63263 Neu-Isenburg – Mitte

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

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

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