

Neu-Isenburg – Neu-Isenburg Zentrum

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

**Codice oggetto: 25004076**



---

**PREZZO D'ACQUISTO: 260.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 80,9 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

---

Codice oggetto: 25004076 - 63263 Neu-Isenburg – Neu-Isenburg Zentrum

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25004076 - 63263 Neu-Isenburg – Neu-Isenburg Zentrum

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25004076
Superficie netta	ca. 80,9 m <sup>2</sup>
Piano	3
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1971

Prezzo d'acquisto	260.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Piscina, Sauna, Balcone

Codice oggetto: 25004076 - 63263 Neu-Isenburg – Neu-Isenburg Zentrum

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	185.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	21.09.2028	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1971

Codice oggetto: 25004076 - 63263 Neu-Isenburg – Neu-Isenburg Zentrum

## La proprietà



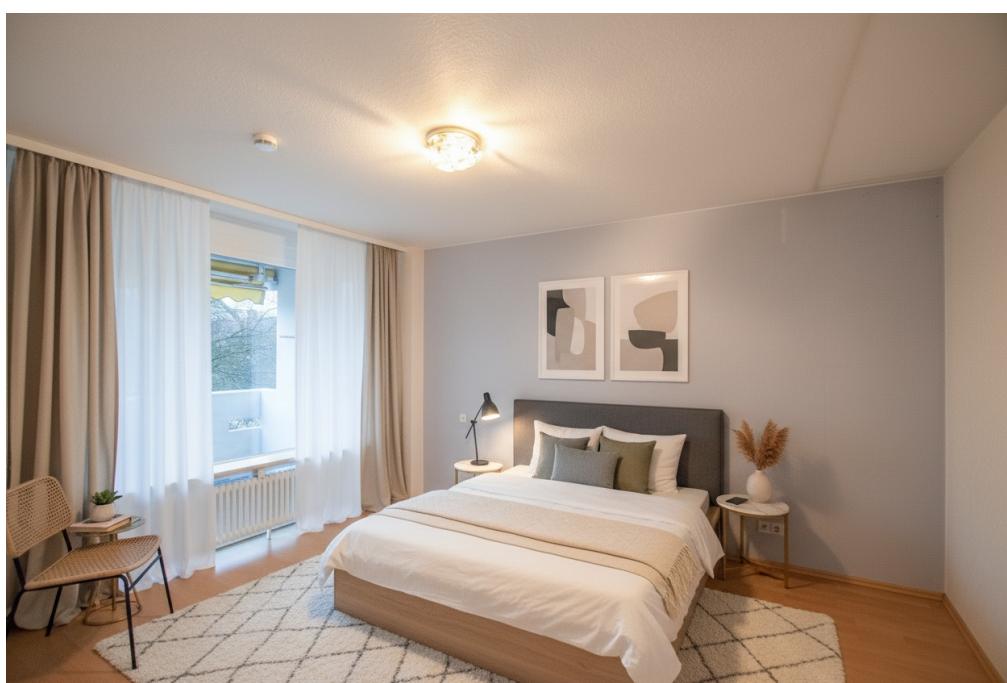
Codice oggetto: 25004076 - 63263 Neu-Isenburg – Neu-Isenburg Zentrum

## La proprietà



Codice oggetto: 25004076 - 63263 Neu-Isenburg – Neu-Isenburg Zentrum

## La proprietà



Codice oggetto: 25004076 - 63263 Neu-Isenburg – Neu-Isenburg Zentrum

## La proprietà



Codice oggetto: 25004076 - 63263 Neu-Isenburg – Neu-Isenburg Zentrum

## La proprietà



Codice oggetto: 25004076 - 63263 Neu-Isenburg – Neu-Isenburg Zentrum

## La proprietà



Codice oggetto: 25004076 - 63263 Neu-Isenburg – Neu-Isenburg Zentrum

## La proprietà

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)

Codice oggetto: 25004076 - 63263 Neu-Isenburg – Neu-Isenburg Zentrum

## Una prima impressione

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 Einbauschrank 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.

Codice oggetto: 25004076 - 63263 Neu-Isenburg – Neu-Isenburg Zentrum

## Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25004076 - 63263 Neu-Isenburg – Neu-Isenburg Zentrum

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25004076 - 63263 Neu-Isenburg – Neu-Isenburg Zentrum**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.9.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 185.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

Codice oggetto: 25004076 - 63263 Neu-Isenburg – Neu-Isenburg Zentrum

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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