

Neu-Isenburg – NEU-ISENBURG

# Buchenbusch: Großzügiges Wohnen auf einer Ebene

Objektnummer: 23004027



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

KAUFPREIS: 629.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 165 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 23004027 - 63263 Neu-Isenburg – NEU-ISENBURG

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23004027 - 63263 Neu-Isenburg – NEU-ISENBURG

## Auf einen Blick

Objektnummer	23004027
Wohnfläche	ca. 165 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2006

Kaufpreis	629.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23004027 - 63263 Neu-Isenburg – NEU-ISENBURG

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	87.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.06.2033	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23004027 - 63263 Neu-Isenburg – NEU-ISENBURG

## Die Immobilie





Objektnummer: 23004027 - 63263 Neu-Isenburg – NEU-ISENBURG

## Die Immobilie



Objektnummer: 23004027 - 63263 Neu-Isenburg – NEU-ISENBURG

## Die Immobilie





Objektnummer: 23004027 - 63263 Neu-Isenburg – NEU-ISENBURG

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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



Objektnummer: 23004027 - 63263 Neu-Isenburg – NEU-ISENBURG

## Ein erster Eindruck

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. Es liegt ein aktueller Schätzungsbescheid des Amtsgerichts über 701.000 Euro vor.

Objektnummer: 23004027 - 63263 Neu-Isenburg – NEU-ISENBURG

## Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 23004027 - 63263 Neu-Isenburg – NEU-ISENBURG

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 23004027 - 63263 Neu-Isenburg – NEU-ISENBURG

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.6.2033. Endenergieverbrauch beträgt 87.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.



Objektnummer: 23004027 - 63263 Neu-Isenburg – NEU-ISENBURG

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

---

Fahrgasse 41 Dreieich und südlich vor den Toren Frankfurts  
E-Mail: [dreieich@von-poll.com](mailto:dreieich@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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