

Neu-Isenburg – Zeppelinheim

# Moderne Doppelhaushälfte mit geringem Energieverbrauch

Objektnummer: 24004009



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

**KAUFPREIS: 833.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 156 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 446 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24004009 - 63263 Neu-Isenburg – Zeppelinheim

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

Objektnummer: 24004009 - 63263 Neu-Isenburg – Zeppelinheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24004009
Wohnfläche	ca. 156 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	2013
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	833.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24004009 - 63263 Neu-Isenburg – Zeppelinheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	51.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.03.2034	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24004009 - 63263 Neu-Isenburg – Zeppelinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24004009 - 63263 Neu-Isenburg – Zeppelinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24004009 - 63263 Neu-Isenburg – Zeppelinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24004009 - 63263 Neu-Isenburg – Zeppelinheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24004009 - 63263 Neu-Isenburg – Zeppelinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24004009 - 63263 Neu-Isenburg – Zeppelinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24004009 - 63263 Neu-Isenburg – Zeppelinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24004009 - 63263 Neu-Isenburg – Zeppelinheim

## 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: 24004009 - 63263 Neu-Isenburg – Zeppelinheim**

## Ein erster Eindruck

Diese neuwertige Doppelhaushälfte beeindruckt sowohl mit ihren großzügigen Wohnflächen als auch mit ihrer gehobenen Ausstattung. Mit einer Wohnfläche von ca. 156 m<sup>2</sup> bietet das Haus ausreichend Platz für eine Familie. Das Haus wurde im Jahr 2013 fertiggestellt und befindet sich in einem einwandfreien Zustand. Das ca. 446 m<sup>2</sup> große Grundstück in Südlage bietet ausreichend Platz für Entspannung und gemütliche Terrassenabende mit Familie und Freunden. Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 1 Badezimmer. Im Erdgeschoss befindet sich ein großer Wohn-/Essbereich sowie ein Gäste-WC und der Eingangsbereich. Ein Highlight ist die moderne Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten, die zum Kochen und Genießen einlädt. Die Terrasse in Südausrichtung lädt zum Entspannen im Freien ein. Im Obergeschoss wurde das Haus mit drei Zimmern ausgestattet, die je nach Bedarf als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro genutzt werden können. Das großzügige Tageslichtbadezimmer ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet. Das Dachgeschoss beeindruckt durch die gelungene Raumaufteilung mit einem großen Dachstudio und einem Raum für die Heizung, der ursprünglich als weiteres Badezimmer vorgesehen war und kann leicht wieder zum Badezimmer umgebaut werden kann. Der Hobbyraum im Untergeschoss kann in 2 Räume geteilt werden, da eine zweite Öffnung/Tür vorgesehen ist. Die Immobilie punktet mit einer Fußbodenheizung sowie einer Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung. Bodentiefe Fenster und 3-fach isolierverglaste Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Lichtstimmung im Inneren. Elektrische Rollläden bieten Komfort und Privatsphäre. Des Weiteren wurde mit einem Vollwärmeschutz gemäß EnEV 2009 auf eine energieeffiziente Ausstattung geachtet. Im Erdgeschoss sind Fliesen als Bodenbelag verlegt, während im Ober- und Dachgeschoss Holzparkett zum Einsatz kommt. Ein Garderobeneinbauschränk sorgt für Ordnung und Stauraum. Die Immobilie verfügt über zwei Außenstellplätze für PKW. Das Haus befindet sich in einer angenehmen Wohngegend und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und hochwertigen Materialien. Insgesamt präsentiert sich diese Doppelhaushälfte als attraktive Immobilie für anspruchsvolle Käufer, die ein modernes und komfortables Zuhause in einer angenehmen Wohnlage suchen.

Objektnummer: 24004009 - 63263 Neu-Isenburg – Zeppelinheim

## Ausstattung und Details

- Vollwärmeschutzsystem gemäß EnEV 2009
- Fußbodenheizung
- Zu- u. Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung
- zum Teil bodentiefe Fenster
- Fenster mit 3-fach Isolierverglasung
- elektrische Rollläden
- Moderne Einbauküche mit Markengeräten
- Tageslichtbadezimmer mit Wanne und Dusche
- Fliesen als Bodenbelag im Erdgeschoss
- Holzparkett im Ober- und Dachgeschoss
- Garderobeneinbauschränk
- PKW Abstellplatz

Objektnummer: 24004009 - 63263 Neu-Isenburg – Zeppelinheim

## 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: 24004009 - 63263 Neu-Isenburg – Zeppelinheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 51.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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: 24004009 - 63263 Neu-Isenburg – Zeppelinheim

## 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)