

Neu-Isenburg

4-Zimmerwohnung mit Energieeffizienzklasse A+

Objektnummer: 24004023



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 615.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 108 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24004023 - 63263 Neu-Isenburg

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

Objektnummer: 24004023 - 63263 Neu-Isenburg

Auf einen Blick

Objektnummer	24004023
Wohnfläche	ca. 108 m ²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	2
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2021
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	615.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m ²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24004023 - 63263 Neu-Isenburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	18.30 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	01.02.2031	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24004023 - 63263 Neu-Isenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 24004023 - 63263 Neu-Isenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 24004023 - 63263 Neu-Isenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 24004023 - 63263 Neu-Isenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 24004023 - 63263 Neu-Isenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 24004023 - 63263 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.: 06103 - 48 62 90

www.von-poll.com

Objektnummer: 24004023 - 63263 Neu-Isenburg

Ein erster Eindruck

Diese geräumige Wohnung mit 108 m² Wohnfläche in einem neuwertigen Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2021 bietet gehobenen Wohnkomfort und eine moderne Ausstattung. Mit insgesamt 4 Zimmern, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, eignet sich die Wohnung ideal für Familien oder Paare, die viel Wert auf Komfort und Qualität legen. Die großzügige Raumaufteilung schafft ein angenehmes Wohngefühl. Der offene Wohn- und Essbereich lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Bodentiefe Isolierglasfenster in nahezu jedem Raum sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre sowie einen freien Blick in eine unverbaubare Grünanlage. Ein Balkon ergänzt den Wohnraum und lädt zum Genießen der Umgebung ein. Der hochwertige Holzparkettboden in den Wohn- und Schlafräumen sowie Fliesen in Küche und Badezimmern verleihen der Wohnung ein anspruchsvolles Ambiente. Die moderne Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung sorgt für eine behagliche Wärme in jedem Raum. Geheizt wird mit einem Gasbrennwertkessel, einer Wärmepumpe und mit Solarthermie. Elektrische Rollläden bieten zusätzlichen Komfort und Privatsphäre. Ein Fahrstuhl im Haus sowie zwei Aussenparkplätze runden das Angebot ab und machen den Alltag angenehm und komfortabel. Besonders hervorzuheben ist das Schlafzimmer mit angrenzendem Badezimmer en suite, das eine private Ruheoase bietet. Zudem verfügt die Wohnung über eine praktische Abstellkammer mit Waschmaschinenanschluss, die zusätzlichen Stauraum bietet. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnlage. Dennoch sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe, was den Alltag erleichtert. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als ein modernes und komfortables Zuhause, das den anspruchsvollen Bedürfnissen seiner Bewohner gerecht wird. Mit hochwertigen Materialien und einer durchdachten Raumaufteilung lädt die Wohnung zum Wohlfühlen und Genießen ein. Das Hausgeld beträgt aktuell 390,- €/Monat. Die Wohnung kann zum 01.10.2024 (ggfls. früher) frei übergeben werden.

Objektnummer: 24004023 - 63263 Neu-Isenburg

Ausstattung und Details

- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- bodentiefe Isolierglasfenster (3-fach)
- Parkett in den Wohn-/Schlafträumen
- Markeneinbauküche eines renommierten Küchenstudios
- Fliesen in Küche und Badezimmern
- elektrische Rollläden
- Video-Gegensprechanlage mit Farbdisplay
- Aufzug
- zwei Stellplätze
- Abschließbarer u. überdachter Fahrradschuppen für die Hausgemeinschaft

Objektnummer: 24004023 - 63263 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: 24004023 - 63263 Neu-Isenburg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.2.2031. Endenergiebedarf beträgt 18.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. 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: 24004023 - 63263 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com