

Egelsbach

## 2-Zimmer Eigentumswohnung in Egelsbach/Bayerseich

Property ID: 22004071



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

**PURCHASE PRICE: 210.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 67 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 22004071 - 63329 Egelsbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 22004071 - 63329 Egelsbach

## At a glance

Property ID	22004071
Living Space	ca. 67 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1986

Purchase Price	210.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 11 m <sup>2</sup>
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 22004071 - 63329 Egelsbach

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	80.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	23.10.2028	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1986

Property ID: 22004071 - 63329 Egelsbach

## The property



Property ID: 22004071 - 63329 Egelsbach

## The property



Property ID: 22004071 - 63329 Egelsbach

## The property



Property ID: 22004071 - 63329 Egelsbach

## The property

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)



Property ID: 22004071 - 63329 Egelsbach

## A first impression

Die moderne Zwei-Zimmerwohnung mit einer Gesamt-Wohnfläche von ca. 67 m<sup>2</sup> befindet sich in Egelsbach/Bayerseich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig innerhalb von wenigen Minuten erreichbar. Die Erdgeschoss-Wohnung betreten Sie über die Diele, von der aus man sowohl Badezimmer und Gäste-WC sowie das große Wohn-/Esszimmer mit der offenen Küche als auch das Schlafzimmer erreicht. Im Wohn-/Esszimmer liegt auch der Zugang zu der Loggia mit Südausrichtung. Eine kleine Vorratskammer ist ebenfalls vorhanden. Zusätzlich steht dem Eigentümer noch eine Abstellkammer auf den Dachboden zur Verfügung. Die mit modernem Laminat in den Wohnräumen und Fliesen in Küche, Gäste-WC und Badezimmer ausgestattete Wohnung überzeugt mit dem durchdachten Grundriss. Eine Einbauküche und ein abgeschlossener Tiefgaragenstellplatz sind im Kaufpreis enthalten. Derzeit ist die Wohnung inkl. Tiefgaragenstellplatz für eine Nettokaltmiete in Höhe von 665,- €/Monat zzgl. einer Nebenkostenvorauszahlung von 180,- €/Monat vermietet. Das Hausgeld beträgt 227,- €/Monat. Gerne geben wir Ihnen nähere Auskünfte zu dieser Wohnung mit Tiefgaragenstellplatz.

Property ID: 22004071 - 63329 Egelsbach

## Details of amenities

- Rollläden
- Einbauküche
- Badezimmer mit großer Dusche
- Zentralheizung
- Fliesen in Küche, Badezimmer und WC
- Laminat in den restlichen Räumen
- Wasch- und Trockenraum
- Fahrradkeller

Property ID: 22004071 - 63329 Egelsbach

## All about the location

Egelsbach liegt sehr verkehrsgünstig und verfügt über einen direkten Autobahnanschluss zur A 661. Im nahe gelegenen Gewerbegebiet oder im Ortskern von Egelsbach gibt es Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants und Cafés. Kindergärten, eine Grundschule und diverse Freizeitmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in der Gemeinde. Von der zentralen Lage im Rhein-Main-Gebiet und der guten Verkehrsanbindung profitiert die Gemeinde. Der S-Bahn Anschluss bietet eine gute Anbindung an Frankfurt und Darmstadt. Der Flughafen Frankfurt ist über die Bundesautobahnen A661 oder A5 mit dem Frankfurter Kreuz in kurzer Zeit zu erreichen.

Property ID: 22004071 - 63329 Egelsbach

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 80.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986. 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.

Property ID: 22004071 - 63329 Egelsbach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

---

Fahrgasse 41 Dreieich and south of the gates of Frankfurt

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)