

Neu-Isenburg

## 2-Familienhaus in gesuchter Wohnlage von Neu-Isenburg

**CODICE OGGETTO: 25004005**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 679.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 243 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 350 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25004005 - 63263 Neu-Isenburg

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

CODICE OGGETTO: 25004005 - 63263 Neu-Isenburg

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25004005               |
| Superficie netta    | ca. 243 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | mansarda               |
| Vani                | 9                      |
| Camere da letto     | 4                      |
| Bagni               | 2                      |
| Anno di costruzione | 1953                   |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage             |

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Prezzo d'acquisto                 | 679.000 EUR  |
| Casa                              | Casa bifamiliare   |
| Compenso di mediazione            | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                  |
| Modernizzazione / Riqualficazione | 1987   |
| Stato dell'immobile               | Curato   |
| Tipologia costruttiva             | massiccio  |
| Caratteristiche                   | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

CODICE OGGETTO: 25004005 - 63263 Neu-Isenburg

## Dati energetici

|   |                      |   |                             |
|---|----------------------|---|-----------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica         |
| Riscaldamento                           | Olio                 | Consumo energetico                                    | 420.80 kWh/m <sup>2</sup> a |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 21.10.2032           | Classe di efficienza energetica                       | H                           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1953                        |

CODICE OGGETTO: 25004005 - 63263 Neu-Isenburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25004005 - 63263 Neu-Isenburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25004005 - 63263 Neu-Isenburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25004005 - 63263 Neu-Isenburg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25004005 - 63263 Neu-Isenburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25004005 - 63263 Neu-Isenburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25004005 - 63263 Neu-Isenburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25004005 - 63263 Neu-Isenburg

## La proprietà



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

**CODICE OGGETTO: 25004005 - 63263 Neu-Isenburg**

## Una prima impressione

Dieses großzügige Zweifamilienhaus bietet eine ausgezeichnete Gelegenheit für Familien oder Investoren, die nach einer geräumigen und gepflegten Immobilie in einem gewachsenen Wohngebiet suchen. Das im Jahr 1953 erbaute Haus verfügt über eine Gesamtwohnfläche nach DIN 277 von ca. 243 m<sup>2</sup>, verteilt auf insgesamt 9 Zimmer, und steht auf einem ca. 350 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde im Jahr 1987 mit Ober- und Dachgeschoss ausgebaut und modernisiert, wodurch im Dachgeschoss ein attraktives Dachstudio mit Kamin entstanden ist. Diese Erweiterung umfasst auch eine großzügige Dachterrasse, die zum Verweilen einlädt und zusätzlichen Raum im Freien schafft. Im Erdgeschoss befindet sich eine 3-Zimmerwohnung sowie eine große Einbauküche. Über das geräumige Wohn-/Esszimmer gelangt man auf die Terrasse und in den pflegeleichten Garten. Das Ober- und Dachgeschoss beherbergt die zweite Wohnung mit Wohn- und Schlafräumen und ebenfalls einer Einbauküche. Ein besonderes Highlight ist hier das Dachstudio, das mit seinem stilvollen Kamin für eine behagliche Atmosphäre sorgt und Zugang zur weitläufigen Dachterrasse bietet. Diese Aufteilung macht das Haus ideal für größere Familien oder diejenigen, die eine separate Wohneinheit für Mehrgenerationen suchen oder eine Vermietung in Betracht ziehen. Beheizt wird über eine Öl-Zentralheizung, die problemlos das ganze Haus mit Wärme versorgt. Gleichwohl ist über eine energetische Sanierung nachzudenken. Der Keller bietet viel Stauraum, und die auf dem Grundstück befindliche Garage dient zur Unterbringung eines Fahrzeuges und diverser Gartengeräte. Das Grundstück präsentiert sich mit einem pflegeleicht angelegten Garten, der viel Platz zum Entspannen und für Freizeitaktivitäten im Freien bietet. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass diese Immobilie eine hervorragende Gelegenheit für größere Familien oder als Zweifamilienhaus bietet. Die vorhandene Raumaufteilung, die solide Bauweise und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten machen dieses Haus zu einem attraktiven Angebot. Der aktuelle Zuschnitt und die guten Grundanlagen bieten potenziellen Käufern die Möglichkeit, das Objekt nach ihren individuellen Vorstellungen weiter zu gestalten. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**CODICE OGGETTO: 25004005 - 63263 Neu-Isenburg**

## Dettagli dei servizi

- 2-Familienhaus mit großen Wohnungen
- insgesamt 9 Zimmer, verteilt auf drei Etagen
- Terrasse im Erdgeschoss
- Balkon im Obergeschoss
- Dachterrasse im Dachgeschoss
- schönes Dachstudio mit Kamin
- 2 Einbauküchen
- Garage
- Pflegeleichter Garten
- gesuchte Wohnlage

**CODICE OGGETTO: 25004005 - 63263 Neu-Isenburg**

## 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: 25004005 - 63263 Neu-Isenburg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.10.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 420.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953. Die Energieeffizienzklasse ist H.  
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.



**CODICE OGGETTO: 25004005 - 63263 Neu-Isenburg**

## Partner di contatto

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

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

---

Fahrgasse 41 Dreieich e a sud delle porte di Francoforte

**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)