

Zeppelinheim Neu-Isenburg – Zeppelinheim

# Einzigartiges Domizil für die ganze Familie mit Schwimmbereich und separater Einliegerwohnung

Número da propriedade: 25004016



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

PREÇO DE COMPRA: 1.900.000 EUR • ÁREA: ca. 494 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 10 • ÁREA DO TERRENO: 1.031 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25004016 - 63263 Zeppelinheim Neu-Isenburg – Zeppelinheim

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25004016 - 63263 Zeppelinheim Neu-Isenburg – Zeppelinheim

## Numa vista geral

Número da propriedade	25004016	Preço de compra	1.900.000 EUR
Área	ca. 494 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Quartos	10	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	8	Área útil	ca. 100 m <sup>2</sup>
Casas de banho	4	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Varanda
Ano de construção	2019		

Número da propriedade: 25004016 - 63263 Zeppelinheim Neu-Isenburg – Zeppelinheim

## Dados energéticos

Fonte de Energia	ELECTRICITY	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	30.05.2027	Procura final de energia	15.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classificação energética	A+
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2017

Número da propriedade: 25004016 - 63263 Zeppelinheim Neu-Isenburg – Zeppelinheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25004016 - 63263 Zeppelinheim Neu-Isenburg – Zeppelinheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25004016 - 63263 Zeppelinheim Neu-Isenburg – Zeppelinheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25004016 - 63263 Zeppelinheim Neu-Isenburg – Zeppelinheim

## O imóvel





Número da propriedade: 25004016 - 63263 Zeppelinheim Neu-Isenburg – Zeppelinheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25004016 - 63263 Zeppelinheim Neu-Isenburg – Zeppelinheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25004016 - 63263 Zeppelinheim Neu-Isenburg – Zeppelinheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25004016 - 63263 Zeppelinheim Neu-Isenburg – Zeppelinheim

## O imóvel



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)

Número da propriedade: 25004016 - 63263 Zeppelinheim Neu-Isenburg – Zeppelinheim

## Uma primeira impressão

Diese exklusive Villa vereint Luxus, Komfort und Funktionalität auf großzügiger Wohnfläche und ist ideal für große Familien, die viel Platz zum Wohnen suchen. Das Ein-/Zweifamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Sackgassenlage und besticht durch seine sonnige Süd-/Westlage, die für eine private und ruhige Atmosphäre sorgt. Der gepflegte Garten mit idyllischem Schwimmteich lädt zu erholsamen Stunden im Freien ein und bietet ein einzigartiges Ambiente. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich mit einer modernen Stahltreppe, die in den offenen, lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich führt. Große Fensterflächen sorgen für eine helle Atmosphäre und geben den Blick auf den Garten und den Schwimmteich frei. Der Wohn-/Essbereich ist zudem mit einer großen, hochwertigen Einbauküche ausgestattet, die keine Wünsche offen lässt. Ein Tresen und hochwertige Geräte von Miele sorgen für höchsten Komfort und Qualität beim Kochen. An kühleren Tagen sorgt der Kaminofen für behagliche Stimmung. Im Erdgeschoss befinden sich außerdem praktische Extras wie eine Garderobe, ein Gäste-WC und ein separates Arbeitszimmer, das sich ideal als Home-Office oder Rückzugsort eignet. Ein Hauswirtschaftsraum sorgt für Ordnung und Stauraum. Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage, ein Carport vor der Garage sowie drei Stellplätze in der Einfahrt zur Verfügung. Auch vor dem Haus auf der Straße ist genügend Platz so dass ausreichend Parkmöglichkeiten für Familie und Gäste vorhanden sind. Dieses Einfamilienhaus besticht nicht nur durch seine großzügige Wohnfläche und die durchdachte Architektur, sondern auch durch seine moderne Ausstattung. Es ist der perfekte Ort für eine große Familie, die das Leben in einem exklusiven und komfortablen Zuhause genießen möchte. Bitte beachten Sie, dass das Grundstück im Erbbaurecht mit einer jährlichen Zahlung von 4.350 Euro vergeben wird. Das Untergeschoss mit separatem Eingang und separater Toilette bietet die Möglichkeit für ein Aupair. Ein Saunaraum mit Dusche ermöglicht einen Wellness-Rückzugsort. Ein großer Flur kann ideal als Spielzimmer für die Kinder genutzt werden, die weiteren Räume bieten viel Stauraum und Flexibilität. Ein weiteres Highlight ist die ca. 70 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Einliegerwohnung mit separatem Eingang, Duschbad und Terrasse. Sie eignet sich für Gäste, als Büro oder zur Vermietung und ist hochwertig ausgestattet. Im Obergeschoss bieten fünf großzügige Schlafzimmer viel Platz für Eltern und Kinder. Zwei hochwertige Bäder, darunter ein luxuriöses Masterbad mit direktem Zugang zur großzügigen Terrasse, sorgen für höchsten Komfort. Die Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet einen fantastischen Blick auf das grüne Grundstück. Das Dachstudio im oberen Bereich des Hauses bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Es ist bereits mit Anschlüssen für Küche und Bad ausgestattet und kann somit als zusätzliches Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder als separate Wohneinheit genutzt

werden. Von der Loggia aus genießt man einen herrlichen Blick ins Grüne, der zum Entspannen einlädt.

Número da propriedade: 25004016 - 63263 Zeppelinheim Neu-Isenburg – Zeppelinheim

## Detalhes do equipamento

- Viessmann Brennstoffzelle
- Vorrichtung für Alarm-Anlage enthalten
- Elektrische Rollläden
- Tageslicht Bäder
- Stahltreppe
- Dreifachverglasung
- KNX Smarthome mit Zentrale im Keller (Steuerung durch Smartphone)
- Schwimmteich
- Einliegerwohnung mit Duschbad und Terrasse
- Saunaraum
- Dachstudio
- Garage
- Carport
- Satellitenschüssel auf dem Dach mit Anschlüssen in fast allen Zimmern.

Número da propriedade: 25004016 - 63263 Zeppelinheim Neu-Isenburg – Zeppelinheim

## Tudo sobre a localização

Zeppelinheim ist ein Stadtteil von Neu-Isenburg. Die Nähe zum Flughafen zeichnet diesen Stadtteil besonders aus. Eine Grundschule, Tennisplätze und mehrere Fußball-Plätze sind vorhanden. Neu-Isenburg hat ca. 39.000 Einwohner und ist Mittelpunktstadt für die südlich von Frankfurt liegenden Städte und Gemeinden. Die Nähe zu Frankfurt 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. Die S7 fährt direkt von Zeppelinheim zum Frankfurter Hbf.



Número da propriedade: 25004016 - 63263 Zeppelinheim Neu-Isenburg – Zeppelinheim

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.5.2027. Endenergiebedarf beträgt 15.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. 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.

Número da propriedade: 25004016 - 63263 Zeppelinheim Neu-Isenburg – Zeppelinheim

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

---

Fahrgasse 41 Dreieich e a sul das portas de 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)