

Neu-Isenburg

# Charmante Drei-Zimmer-Wohnung in direkter Feldrandlage

Objektnummer: 25004020



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

KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 116,98 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25004020 - 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: 25004020 - 63263 Neu-Isenburg

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25004020                  |
| Wohnfläche   | ca. 116,98 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 1                         |
| Zimmer       | 3                         |
| Schlafzimmer | 2                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1991                      |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage            |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 495.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp           | Apartment                                                                 |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                       |

Objektnummer: 25004020 - 63263 Neu-Isenburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 192.70 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 25.08.2032     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1991           |

Objektnummer: 25004020 - 63263 Neu-Isenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004020 - 63263 Neu-Isenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004020 - 63263 Neu-Isenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004020 - 63263 Neu-Isenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004020 - 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](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25004020 - 63263 Neu-Isenburg

## Ein erster Eindruck

Ruhig wohnen am Feldrand – circa 117 m<sup>2</sup> in kleiner Wohneinheit In herrlich ruhiger Feldrandlage, direkt am Naturschutzgebiet, befindet sich diese großzügig geschnittene Wohnung im ersten Obergeschoss eines gepflegten Hauses mit nur sechs Wohneinheiten. Das Gebäude liegt am Ende einer Sackgasse, ganz ohne Durchgangsverkehr und vollkommen frei von Autolärm. Der Blick in Richtung Pferdekoppeln ist unverbaubar – Natur pur direkt vor der Haustür. Die Wohnung bietet circa 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche und überzeugt durch eine durchdachte und funktionale Raumaufteilung. Der Eingangsbereich ist großzügig gestaltet und wird durch Wände in italienischer Spachteltechnik optisch aufgewertet. Gleich neben dem Entrée befindet sich eine geräumige Abstellkammer, die für zusätzlichen Stauraum sorgt. Das Wohnzimmer schafft mit einem Kamin eine gemütliche Atmosphäre, eine Wand mit Naturstein setzt einen wohnlichen Akzent. Von hier aus gelangt man auf einen Balkon zur Straßenseite, der zusätzlichen Außenraum bietet. Das Schlafzimmer liegt ruhig zur Rückseite der Wohnung und bietet über einen eigenen Balkon einen direkten, unverbauten Blick in die Natur und ins angrenzende Naturschutzgebiet – ein besonderes Highlight. Neben dem Schlafzimmer steht ein separates Gästezimmer zur Verfügung, das vielseitig genutzt werden kann. In der Küche, im Bad, im Gäste-WC sowie im Wohnzimmer ist ein fest installiertes Heimkinosystem verbaut, das über eine hochwertige Marantz-Anlage gesteuert wird und ein eindrucksvolles Klangerlebnis im gesamten Wohnbereich ermöglicht. Die Küche ist mit einer Einbauküche samt Geräten der Marke Miele ausgestattet. Sie ist funktional gestaltet, bietet jedoch keinen Platz für einen Ess- oder Arbeitsbereich. Die beiden innenliegenden Bäder wurden im Jahr 2014 saniert. Das größere Bad verfügt über eine Badewanne, einen Doppelwaschtisch, Handtuchhalter sowie dimmbare Halogenspots. Auch das Gäste-Duschbad wurde im selben Jahr modernisiert und ist in einem gepflegten Zustand. Die gesamte Wohnung ist mit einem Parkettboden ausgestattet. Beheizt wird sie über eine Gasetagenheizung, ergänzt durch eine Fußbodenheizung in allen Räumen. Elektrische Jalousien und zwei Markisen sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag. Zur Wohnung gehören außerdem ein eigener Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz, der bequem erreichbar ist und das Parken komfortabel macht. Diese Wohnung bietet viel Platz, Ruhe und ein angenehmes Wohnumfeld – ideal für alle, die naturnah wohnen möchten, ohne auf durchdachte Ausstattung und praktischen Wohnkomfort zu verzichten.

Objektnummer: 25004020 - 63263 Neu-Isenburg

## Ausstattung und Details

- Kamin
- Natursteinwand
- Markisen
- Miele-Geräte in der Einbauküche
- Parkettboden
- Fußbodenheizung
- Alle Türen 2018 erneuert
- Bäder 2014 saniert
- Schließanlage
- Elektrische Jalousien
- Zwei Balkone
- Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 25004020 - 63263 Neu-Isenburg

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25004020 - 63263 Neu-Isenburg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.8.2032. Endenergiebedarf beträgt 192.70 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25004020 - 63263 Neu-Isenburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

---

Fahrgasse 41, 63303 Dreieich

Tel.: +49 6103 - 48 629 0

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)