

Zeppelinheim Neu-Isenburg – Zeppelinheim

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

CODE DU BIEN: 25004016



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

PRIX D'ACHAT: 1.900.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 494 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.031 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25004016 - 63263 Zeppelinheim Neu-Isenburg – Zeppelinheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25004016 - 63263 Zeppelinheim Neu-Isenburg – Zeppelinheim

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25004016
Surface habitable	ca. 494 m <sup>2</sup>
Pièces	10
Chambres à coucher	8
Salles de bains	4
Année de construction	2019

Prix d'achat	1.900.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Surface de plancher	ca. 100 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Balcon

CODE DU BIEN: 25004016 - 63263 Zeppelinheim Neu-Isenburg – Zeppelinheim

## Informations énergétiques

Chauffage	ELECTRICITY
Certification énergétique valable jusqu'au	30.05.2027

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	15.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2017

CODE DU BIEN: 25004016 - 63263 Zeppelinheim Neu-Isenburg – Zeppelinheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25004016 - 63263 Zeppelinheim Neu-Isenburg – Zeppelinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25004016 - 63263 Zeppelinheim Neu-Isenburg – Zeppelinheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25004016 - 63263 Zeppelinheim Neu-Isenburg – Zeppelinheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25004016 - 63263 Zeppelinheim Neu-Isenburg – Zeppelinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25004016 - 63263 Zeppelinheim Neu-Isenburg – Zeppelinheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25004016 - 63263 Zeppelinheim Neu-Isenburg – Zeppelinheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25004016 - 63263 Zeppelinheim Neu-Isenburg – Zeppelinheim

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 25004016 - 63263 Zeppelinheim Neu-Isenburg – Zeppelinheim

## Une première impression

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.



CODE DU BIEN: 25004016 - 63263 Zeppelinheim Neu-Isenburg – Zeppelinheim

## Détails des commodités

- 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.

CODE DU BIEN: 25004016 - 63263 Zeppelinheim Neu-Isenburg – Zeppelinheim

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25004016 - 63263 Zeppelinheim Neu-Isenburg – Zeppelinheim

## Plus d'informations

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.



CODE DU BIEN: 25004016 - 63263 Zeppelinheim Neu-Isenburg – Zeppelinheim

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

---

Fahrgasse 41 Dreieich et au sud, aux portes de Francfort

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)