

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Neu-Isenburg

### Außergewöhnliche Doppelhaushälfte im Buchenbusch



Objekt-Nr. OM-418205

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.230.000 €**

63303 Neu-Isenburg  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2013	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	380,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	190,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	30,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Doppelhaushälfte aus 2013 mit sehr gehobener maßgeschneiderter Ausstattung und sehr großem Keller mit Tageslicht Gästezimmer und Arbeitszimmer.

## Ausstattung

Das Haus wurde von mir neu gekauft und der Innenausbau und Keller individuell geplant. Außergewöhnlich hohe Ausstattung wie z.B.

- Sauna (Finnisch und Bio)
- Weinkeller (Klimaraum)
- vergrößerter und tiefer gelegter Keller (2.75m) mit Tageslicht im Gästezimmer und Arbeitszimmer.
- Große Garage (30qm) mit darüberliegende Terrasse
- Schiefer (Anthrazit) im Wohnzimmer, Küche, Keller, Bädern und Parkett Eiche in allen anderen Zimmern
- tolle Einbauschränke in neutralem weiß vom Schreiner mit innen geölter Eiche
- Türen weiß massiv vom Schreiner mit 2,15m Höhe und innenliegenden Tectus Bändern
- tolle Einbauküche vom Schreiner
- es gibt 3 vollwertige Bäder und eine Gästtoilette
- große 8,10 x 3,70m massive Garage

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

- Übergabe flexibel nach Vereinbarung. Das kann sofort oder auch in 2027 sein
- Monatliche Nebenkosten komplett mit Grundsteuer, Abfallgebühren, Versicherung, Strom, Erdgas, Winterdienst betragen nur 350 Euro
- Grundriss als PDF in der Anzeige
- Nebenkosten und Wohnflächenaufstellung als PDF in der Anzeige
- für sämtliche zusätzlichen Arbeiten/ Extras sind Rechnungen und teilweise Skizzen vorhanden
- die Stichstraße besteht aus 3 Doppelhäusern mit sehr guter Nachbarschaft
- sehr gerne sende ich Ihnen bei Interesse weitere Fotos oder zeige Ihnen das Haus

## Lage

- Gelegen im ruhigen Buchenbusch in Neu-Isenburg
- Grundschule und Kindergarten direkt in der Nähe
- Goethe Gymnasium ca. 1.5km

- Strothoff International School ca 2km
- Wald zum spazieren/ joggen ca. 60 Meter entfernt

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	52,53 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



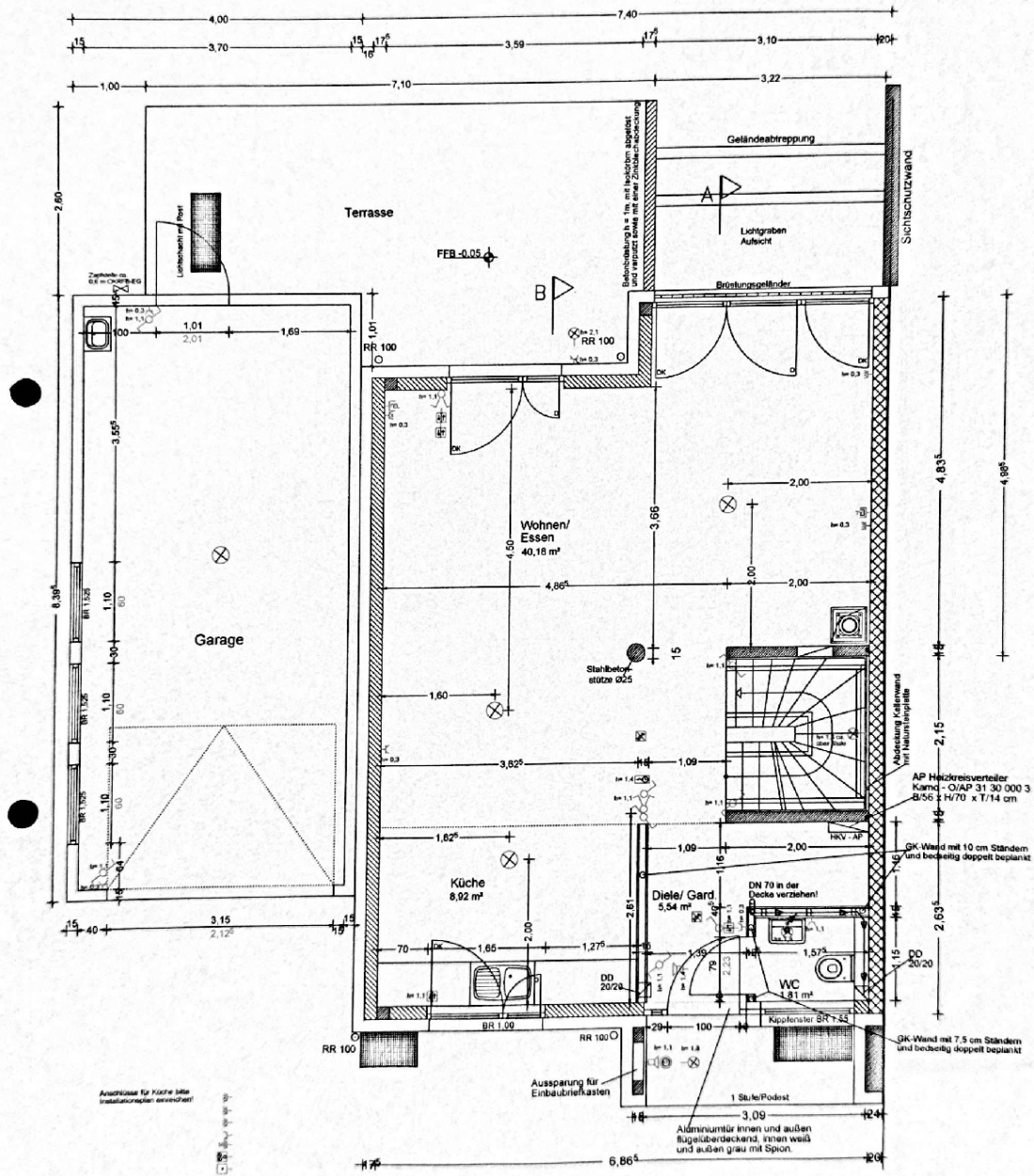
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

- Schwimmbadanschlüsse:**
1. Strom (Drehstrom 400 Volt)
  2. Kanalarmschluss KG 100 in mindestens 80 cm Tiefe wegen Frostfreiheit
  3. Warm und Kaltwasser (Frühwasser)

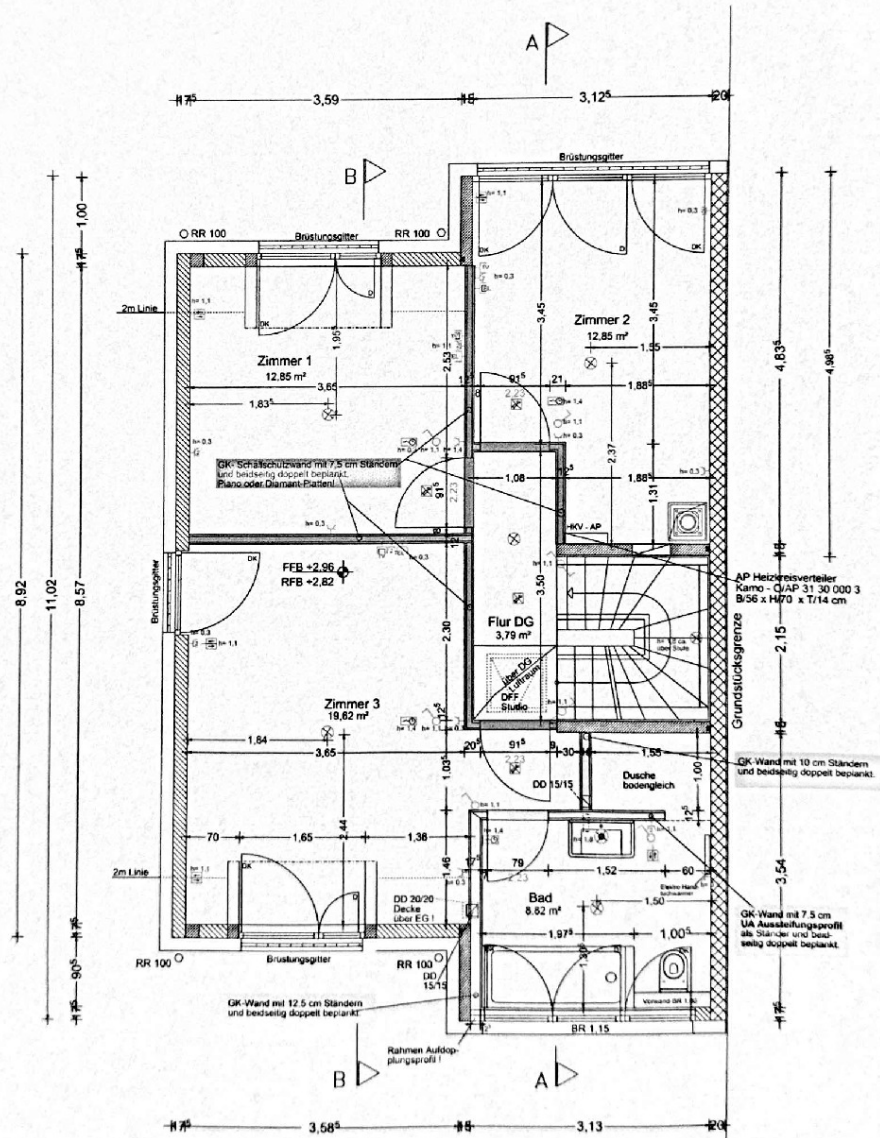
## ERDGESCHOSS (Haus A)



Planstand: 04.09.2012

# Exposé - Grundrisse

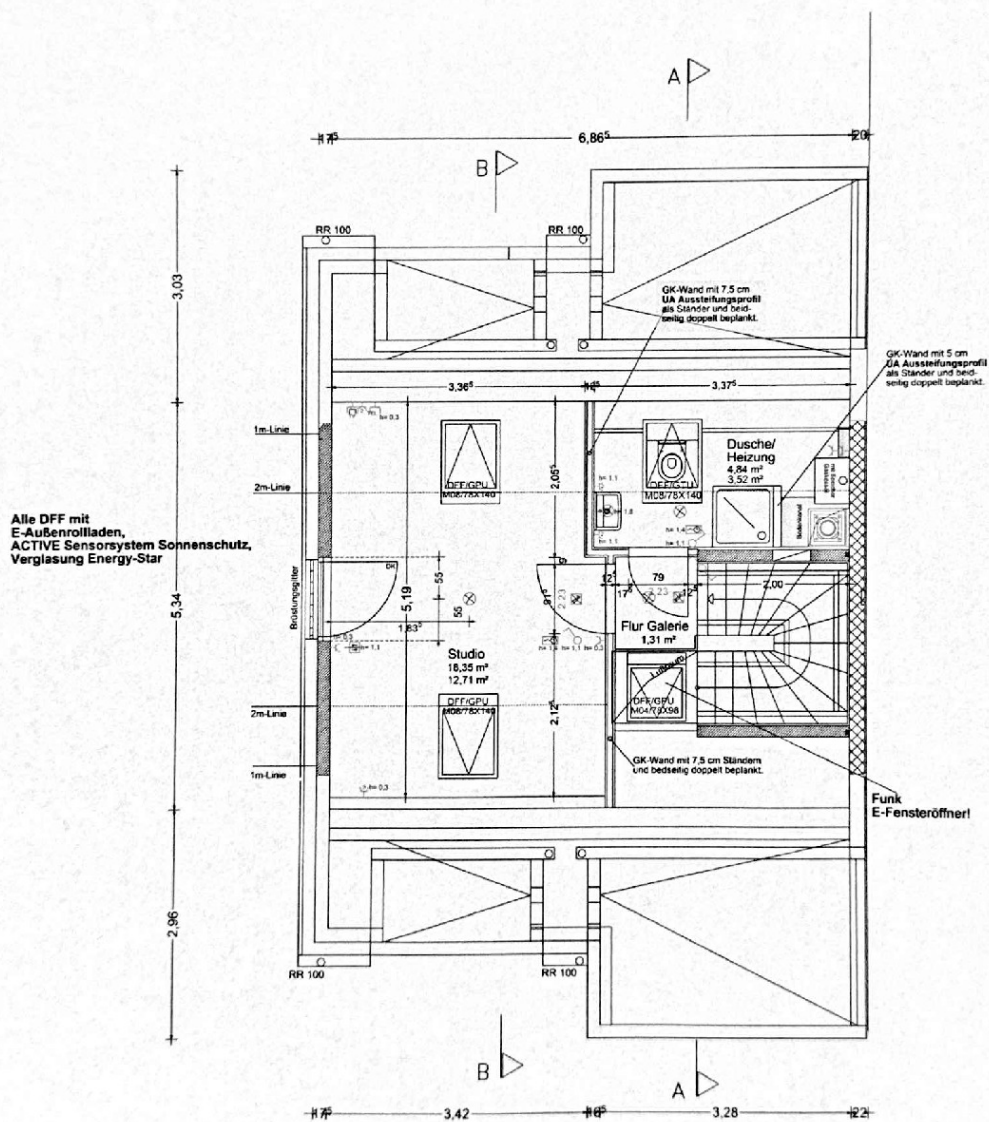
## DACHGESCHOSS (Haus A)



Planstand: 04.09.2012

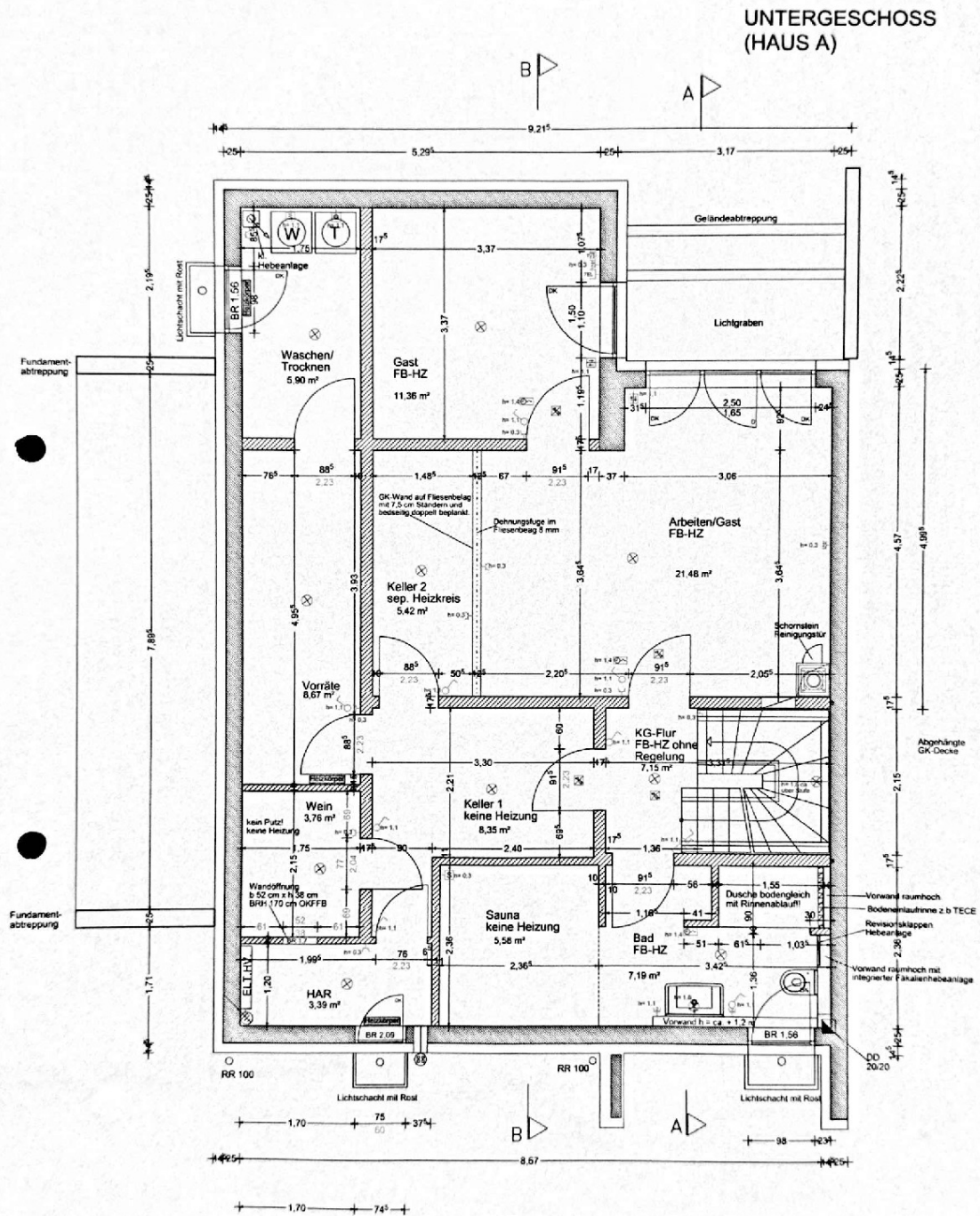
# Exposé - Grundrisse

## SPITZBODEN (Haus A)



Planstand: 04.09.2012

# Exposé - Grundrisse



Planstand: 04.09.2012

# Exposé - Anhänge

1.

## Überblick

### Monatliche/ Jährliche Nebenkosten

	Betrag	Abbuchung	p.m
Grundsteuer	440,55 € p.a	Quartal	36,71 €
Abfallgebühren	115,08 € p.a	Quartal	9,59 €
Wohngebäudeversicherung	506,52 € p.a	jährlich	42,21 €
Strom	102,00 € p.m	monatlich	102,00 €
Erdgas	108,00 € p.m	monatlich	108,00 €
Winterdienst	426,50 € p.a	jährlich	35,54 €
			334,05 €

### Wohnfläche

#### Erdgeschoss

Diele/Gardrobe	5,54	
Gäste-WC	1,81	
Küche	8,92	
Wohnen/Essen	40,18	
Terrasse 1/2	0,00	
Garage 3,70 x 8.00m		29,60
Gesamt	56,45	

#### 1 OG

SZ 1	19,62	
Bad	8,82	
SZ 2	12,85	
SZ 3	12,85	
Flur	3,79	
Gesamt	57,93	

#### Dachgeschoss

SZ	12,71	
Bad	3,52	
Flur	1,31	
Gesamt	17,54	131,92

#### Untergeschoss

Arbeiten	11,36	
Gast	26,90	
Bad/ Sauna	12,77	
Flur	7,15	
Gesamt	58,18	58,18

#### Nutzfläche Keller

Keller 1	8,35	
Wein	3,76	
Keller2	8,67	
Waschkeller	5,90	
HAR	3,39	
Gesamt	30,07	

Wohnfläche qm		190,10
Nutzfläche qm		30,07
Garage qm		29,60

Grundstück qm	336,00	
Wohnstrasse qm	42,67	
Gesamt	378,67	