



Erstbezug - Wohnkomfort in energieeffizientem Neubau

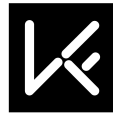


Objekt: 206-PK | Neugasse 38 | 65760 Eschborn

ImmoNr	206-PK	Etage	2
Straße	Neugasse	Kaltmiete	1.350,00 €
Hausnummer	38	Nebenkosten	180,00 €
PLZ	65760	Warmmiete	1.530,00 €
Ort	Eschborn	Kaution	3.900,00 €

Ihr Ansprechpartner

Philipp Kraus | Faust & Kraus Immobilien | Brühlweg 5 | 63768 Hösbach
T 0172 8548620 | M 0172 8548620
kraus@faustundkraus.de | www.faustundkraus.de



Daten

Preise

Kaltmiete	1.350,00 €
Nebenkosten	180,00 €
Warmmiete	1.530,00 €
Kaution	3.900,00 €

Flächen

Wohnfläche	ca. 63 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Balkon/Terrasse Fläche	ca. 14 m ²

Verwaltung

Verfügbar ab	sofort
---------------------	--------

Ausstattung

Befuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Wärmepumpe
Balkon	Ja
Boden	Fliesen, PVC
Kabel Sat TV	Ja
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl

Zustand

Baujahr	2025
Zustand	Erstbezug
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	19,9 kWh/(m ² a)



Energieausweis gültig bis
Baujahr lt. Energieausweis
wesentlicher Energieträger

22.06.2032
2022
Elektro

Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	0,2 km
Dist. Grundschule (km)	0,4 km
Dist. Realschule (km)	9,8 km
Dist. Gymnasium (km)	2,79 km
Dist. Autobahn (km)	1,51 km
Dist. Zentrum (km)	8,82 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	4,41 km
Dist. Flughafen (km)	16,37 km
Dist. Fernbahnhof (km)	0,79 km
Dist. U-Bahn (km)	2,65 km
Dist. Bus(km)	0,31 km
Dist. Gaststätten (km)	0,29 km



Beschreibung

Diese moderne Etagenwohnung in Eschborn bietet Ihnen die seltene Gelegenheit eines Erstbezugs in einem Neubau aus dem Jahr 2025. Die Immobilie überzeugt durch einen klaren, zeitgemäßen Grundcharakter und eignet sich ideal für Mieter, die Wert auf ein neues, gepflegtes Wohnumfeld und eine solide, funktionale Ausstattung legen.

Die Wohnung befindet sich im 2.OG. Das Gebäude ist vollständig unterkellert und bietet einen Fahrradraum im UG. Der praktische Abstellraum innerhalb der Wohnung bietet Ihnen zusätzlichen Stauraum, der den Alltag spürbar erleichtert. In den Wohnbereichen sorgen strapazierfähige Fliesen für eine angenehme, pflegeleichte Nutzung.

Ein Balkon ist vorhanden und erweitert den Wohnraum ins Freie. Durch die südwestliche Ausrichtung profitieren Sie insbesondere in den Mittags- und Abendstunden von angenehmem Tageslicht und viel Sonne – ideal für ein ruhiges, entspanntes Ambiente.

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar und damit auch kurzfristig bezugsbereit. Insgesamt handelt es sich um eine ansprechende Mietwohnung in Eschborn, die Neubauqualität, Funktionalität und einen zeitlosen Wohnstandard in überzeugender Weise vereint.

Ausstattung

- Abstellraum
- Fliesenboden
- PVC-Boden
- Kabel Sat TV
- Balkon
- Unterkellert
- Wärmepumpe
- Luft/Wasser Wärmepumpe
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Duplex Parkplätze im UG können separat angemietet werden



Lage

Diese charmante Etagenwohnung befindet sich in einer begehrten Lage von Eschborn, einer lebendigen Stadt in der Nähe von Frankfurt am Main. Die Umgebung bietet eine ideale Kombination aus städtischen Annehmlichkeiten und entspannter Nachbarschaftsatmosphäre.

Nur wenige Gehminuten entfernt finden Sie eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit einer Bushaltestelle in nur 310 Metern Entfernung, die Ihnen schnellen Zugang zu den umliegenden Bereichen bietet. Auch die nächste U-Bahn-Station ist mit rund 2,65 Kilometern gut erreichbar, was ideal für Berufspendler ist.

Einkaufsmöglichkeiten, die Ihren täglichen Bedarf decken, befinden sich in einer angenehmen Distanz von etwa 4,41 Kilometern. Für Familien mit Kindern ist die Lage besonders vorteilhaft, da ein Kindergarten nur 200 Meter entfernt ist und die Grundschule nach einem kurzen Weg von 400 Metern erreicht werden kann.

Für Ihre Freizeitgestaltung bietet die unmittelbare Nähe zur Autobahn in 1,51 Kilometern eine exzellente Anbindung, um die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in der Region zu erkunden. Genießen Sie die Balance zwischen einer ruhigen Wohngegend und der schnellen Erreichbarkeit von städtischem Leben und kulturellen Angeboten.

Eschborn selbst überzeugt mit einer freundlichen Gemeinschaft, zahlreichen Parks und einer Vielzahl an Freizeit- und Kulturangeboten. Eine ideale Wohnlage für alle, die eine ausgewogene Life-Work-Balance suchen.

Sonstige Angaben

Faust & Kraus Immobilien wurde exklusiv vom Eigentümer mit der Vermarktung dieser Immobilie beauftragt. Haben Sie noch Fragen oder wünschen Sie einen Besichtigungstermin? Kontaktieren Sie uns gerne direkt über das Kontaktformular.

Weitere Immobilienangebote finden Sie unter www.faustundkraus.de.

Wir weisen explizit darauf hin, dass alle Angaben vom Eigentümer bzw. Dritten stammen. Diese wurden von uns sorgfältig geprüft und nach bestem Wissen und Gewissen bearbeitet. Alle Angaben sind somit ohne Gewähr auf Vollständigkeit und Richtigkeit.

Der Zwischenverkauf, die Zwischenvermietung, Fehler und Irrtümer bleiben uns vorbehalten.



Impressionen



Bad mit Dusche



Bad



Schlafzimmer



Ansicht Flur Küche Essbereich



Küchenbereich



Balkon



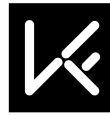
FAUST | KRAUS
IMMOBILIEN



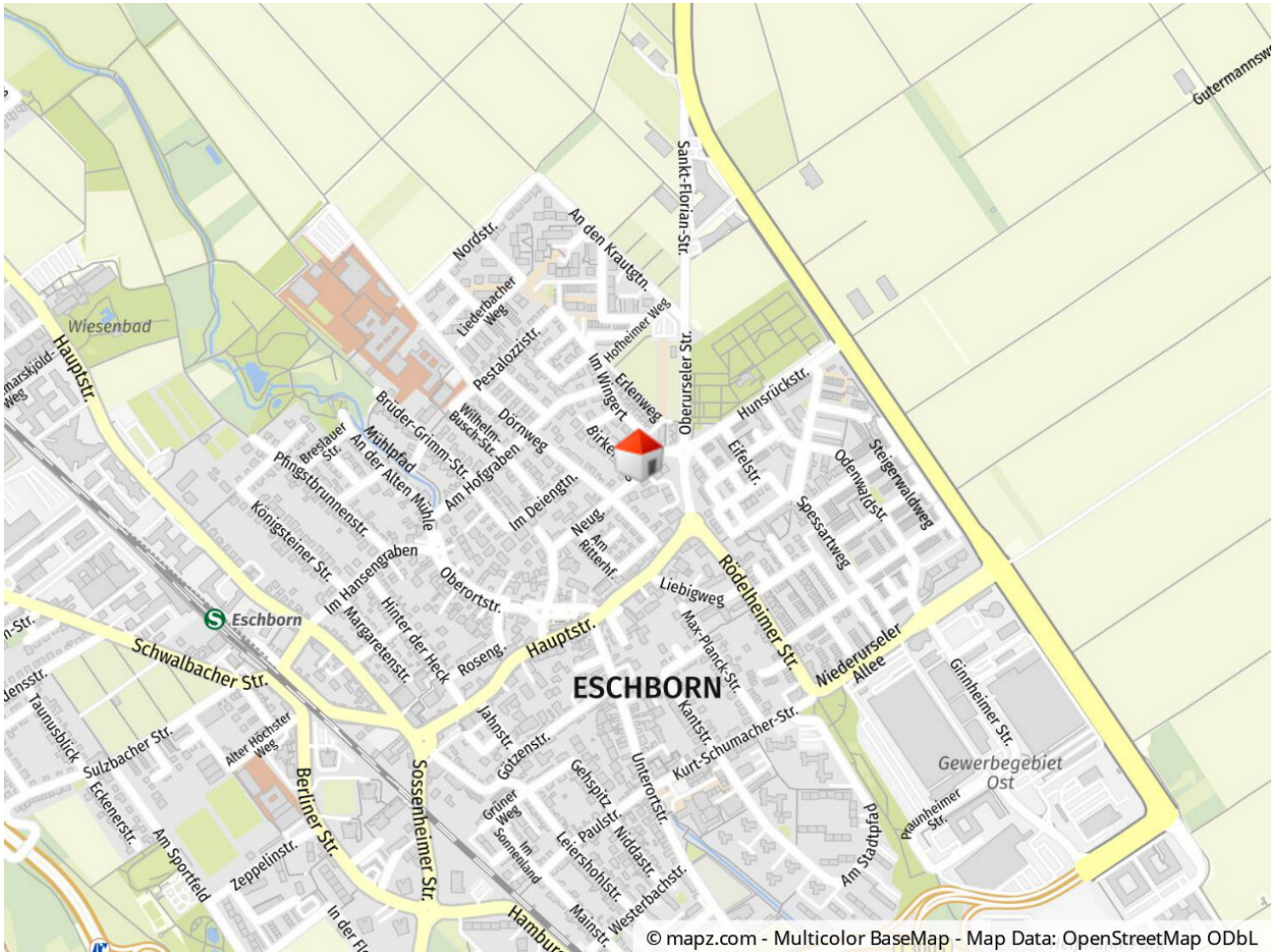
Außenansicht



Außenansicht



Lageplan





FAUST | KRAUS
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner



Herr Philipp Kraus
Faust & Kraus Immobilien GmbH & Co KG
Brühlweg 5
63768 Hösbach

Telefon: 06021 5837929

Mobil: 0172 8548620

kraus@faustundkraus.de
www.faustundkraus.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.