



## Energieeffizientes Wohnen zentral in Eschborn



Objekt: 215-PK | Neugasse 38 | 65760 Eschborn

ImmoNr	215-PK	Etage	2
Straße	Neugasse	Kaltmiete	1.250,00 €
Hausnummer	38	Nebenkosten	180,00 €
PLZ	65760	Warmmiete	1.430,00 €
Ort	Eschborn	Kaution	3.750,00 €

### 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

<b>Kaltmiete</b>	1.250,00 €
<b>Nebenkosten</b>	180,00 €
<b>Warmmiete</b>	1.430,00 €
<b>Kaution</b>	3.750,00 €

### Flächen

<b>Wohnfläche</b>	ca. 62 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	2
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	1
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>Balkon/Terrasse Fläche</b>	ca. 5 m <sup>2</sup>

### Verwaltung

<b>Verfügbar ab</b>	sofort
---------------------	--------

### Ausstattung

<b>Befuerung</b>	Luft/Wasser Wärmepumpe
<b>Heizungsart</b>	Wärmepumpe
<b>Etagenzahl</b>	3
<b>Balkon</b>	Ja
<b>Boden</b>	Fliesen, PVC
<b>Kabel Sat TV</b>	Ja
<b>Fahrstuhl</b>	Kein Fahrstuhl

### Zustand

<b>Baujahr</b>	2022
<b>Zustand</b>	Neuwertig
<b>Energieausweis</b>	Bedarfsausweis



<b>Endenergiebedarf</b>	19,9 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Energieausweis gültig bis</b>	22.06.2032
<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	2022
<b>wesentlicher Energieträger</b>	Elektro

### Infrastruktur

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



## Beschreibung

Diese energieeffiziente 2-Zimmer-Wohnung in Eschborn bietet Ihnen modernen Wohnkomfort im Erstbezug und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung auf ca. 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Wohnhaus mit insgesamt drei Etagen vereint zeitgemäße Architektur, angenehme Wohnatmosphäre und eine Ausstattung, die den Ansprüchen an gehobenes Wohnen gerecht wird.

Der helle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und schafft mit dem direkten Zugang zum Balkon einen attraktiven Lebensmittelpunkt. Die Ausrichtung des Balkons nach Nordost sorgt insbesondere in den Morgenstunden für angenehmes Licht und ein luftiges Ambiente. Das separate Schlafzimmer bietet einen ruhigen Rückzugsort, während das stilvoll ausgeführte Badezimmer den modernen Gesamteindruck konsequent fortführt.

Die Wohnung ist mit einer ansprechenden Kombination aus Fliesen- und PVC-Bodenbelägen ausgestattet, die sowohl pflegeleicht als auch langlebig sind. Ein Abstellraum innerhalb der Wohnung ist vorhanden.

Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Energieeffizienz des Neubaus: Eine moderne Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung unterstützt ein konstant angenehmes Raumklima, reduziert Wärmeverluste und trägt zu einem effizienten, zeitgemäßen Wohnstandard bei.

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar und eignet sich ideal für Singles oder Paare, die in Eschborn ein neues Zuhause mit hoher Qualität, moderner Technik und nachhaltigem Anspruch suchen.

## Ausstattung

- Balkon
- Abstellraum
- Unterkellert
- Bodenbeläge: Fliesen, PVC
- Kabel-/Sat-TV
- Heizung: Wärmepumpe (Luft/Wasser)
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Duplex Parkplätze im UG können separat angemietet werden
- Fahrradraum im Keller



## Lage

Die Etagenwohnung befindet sich in Eschborn in einem gewachsenen, angenehm ruhigen Wohnumfeld mit guter Anbindung an die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main. Das Stadtzentrum ist in wenigen Kilometern erreichbar und bietet vielfältige Angebote für Alltag, Freizeit und Gastronomie.

Besonders familienfreundlich ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen: Ein Kindergarten liegt nur ca. 0,2 km entfernt, die Grundschule erreichen Sie in etwa 0,4 km. Weiterführende Schulen, darunter ein Gymnasium, befinden sich ebenfalls im näheren Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und sichern eine komfortable Nahversorgung.

Auch verkehrstechnisch überzeugt die Lage: Eine Bushaltestelle ist fußläufig in ca. 0,3 km erreichbar, eine U-Bahn-Station liegt in kurzer Distanz. Die Autobahnanbindung befindet sich ebenfalls in der Nähe (ca. 1,5 km), wodurch sowohl Frankfurter Innenstadt als auch umliegende Wirtschaftsstandorte schnell erreichbar sind. Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus Wohnqualität, Infrastruktur und hervorragender Erreichbarkeit.

## 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](http://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



Küchenbereich



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1



Bad mit Dusche



Außenansicht



Außenansicht



**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](mailto:kraus@faustundkraus.de)  
[www.faustundkraus.de](http://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.