



## Erstbezug - Wohnkomfort in energieeffizientem Neubau mit eigenem Gartenanteil



Objekt: 217-PK | Neugasse 38 | 65760 Eschborn

ImmoNr	217-PK	Etage	1
Straße	Neugasse	Kaltmiete	1.250,00 €
Hausnummer	38	Nebenkosten	180,00 €
PLZ	65760	Warmmiete	1.430,00 €
Ort	Eschborn	Kaution	3.450,00 €

### 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>	3.450,00 €

### Flächen

<b>Wohnfläche</b>	ca. 56 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
<b>Haustiere</b>	nach Vereinbarung

### Ausstattung

<b>Befuerung</b>	Luft/Wasser Wärmepumpe
<b>Heizungsart</b>	Fußbodenheizung, Wärmepumpe
<b>Etagenzahl</b>	1
<b>Balkon</b>	Ja
<b>Boden</b>	Fliesen
<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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Eschborn! Diese exklusive Hochparterre-Wohnung besticht durch modernes Design und hochwertige Ausstattung, ideal für den Einzug. Die Immobilie bietet auf ca. 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables Ambiente zum Wohlfühlen.

Treten Sie ein in das großzügige Wohnzimmer, das durch seine offenen Räume und den Zugang zum nordöstlich ausgerichteten Balkon begeistert – perfekt für entspannte Morgenstunden. Die stilvolle Fliesenausstattung unterstreicht den gehobenen Wohnstandard. Das separate Schlafzimmer bietet Platz für erholsame Nächte, während das moderne Badezimmer mit seinen eleganten Armaturen überzeugt.

Der Abstellraum innerhalb der Wohnung bietet zusätzlichen Stauraum, ideal für Ihre Bedürfnisse. Genießen Sie die Kombination aus zentraler Lage und ruhigem Wohnumfeld in Eschborn. Diese Traumwohnung steht ab sofort zur Miete bereit. Nutzen Sie die Chance, Erster in diesem exklusiven Neubau zu sein!

## Ausstattung

- Abstellraum
- Fliesenboden
- Balkon
- Unterkellert
- Fußbodenheizung
- Wärmepumpe
- Luft/Wasser Wärmepumpe
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Duplex Parkplätze im UG können separat angemietet werden

## Lage

Diese einladende Hochparterre-Wohnung befindet sich in der lebendigen Stadt Eschborn, eingebettet in eine gut angebundene Umgebung, die sowohl Pendler als auch Familien anspricht. Die Innenstadt ist nur eine kurze Fahrt von etwa 9 Kilometern entfernt und bietet zahlreiche Möglichkeiten zum Einkaufen und Genießen.

Für den täglichen Bedarf finden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten in einer Entfernung von rund 4 Kilometern. Hervorragende Anbindungen sind durch die nahegelegene Autobahn



gegeben, die in nur etwa 1,5 Kilometern erreichbar ist, sowie durch eine gut vernetzte Bushaltestelle in Gehdistanz von etwa 300 Metern.

Familien werden die Nähe zu Bildungseinrichtungen wie einem Kindergarten und einer Grundschule in unmittelbarer Reichweite von etwa 200 bzw. 400 Metern schätzen. Weiterführende Schulen, wie ein Gymnasium, befinden sich in knapp 3 Kilometern Entfernung.

Für ein schnelles Abtauchen in die urbanen Angebote der Umgebung sorgt die U-Bahn, die nur etwa 2,5 Kilometer entfernt ist. Ob für Arbeit oder Freizeit, diese Wohnung bietet eine ausgezeichnete Lage in einer gut erschlossenen und familienfreundlichen Umgebung.

## 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



IMG\_1749



IMG\_1751



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.