

EXPOSÉ

# Attraktive 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung in begehrter Wohnlage von Neu-Isenburg



VERTRAUEN SCHAFFT



## ECKDATEN

Objektart: Maisonettewohnung  
Adresse: 63263 Neu-Isenburg  
Baujahr: 1996  
Zimmerzahl: 3  
Wohnfläche (ca.): 84,76 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 10 m<sup>2</sup>  
Hausgeld (ca.): 478,- €  
Etage: 2  
Anzahl Etagen: 3

**Kaufpreis**  
**€ 309.900,-**

estate.de

**Main Estate Immobilien GmbH**

Bahnhofstraße 168-170 ° 63263 Neu-Isenburg ° Tel.: 061027087800  
info@main-estate.de ° www.main-estate.de

- > Maisonettewohnung
- > Neu-Isenburg
- > 3 Zimmer

- > 84,76 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 132811964-SwXHw



main-estate.de

## Objekteckdaten:

Objektart	Maisonettewohnung
Adresse	63263 Neu-Isenburg
Baujahr	1996
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	84,76 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	10 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	309.900,- €
Hausgeld (ca.)	478,- €
Etage	2
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	2.0
Garage / Stellplatz	Anzahl 2
Garage	Kauf 30.000,- €
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	112 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2022-07-15
Energieausweis gültig bis	14.07.2032
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1996
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Denkmalgeschützt	nein
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett, Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Seniorengerecht	ja
Keller (ca.)	10 m <sup>2</sup>
Zustand	gepflegt

bezugsfrei ab

Nach Vereinbarung

Provision für Käufer

3,57 % inkl. MwSt.

Provisionshinweis

Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

- > Maisonettewohnung
- > Neu-Isenburg
- > 3 Zimmer

- > 84,76 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 132811964-SwXHw



main-estate.de

## Objektbeschreibung:

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um eine helle und ansprechend geschnittene 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung, die sich über das Dachgeschoss sowie den ausgebauten Spitzboden eines dreigeschossigen, voll unterkellerten Mehrfamilienhauses erstreckt. Das äußerst gepflegte Objekt wurde im Jahr 1996 erbaut und befindet sich in begehrter Wohnlage von Neu-Isenburg. Die Wohnfläche beträgt ca. 84,76 m<sup>2</sup>.

Das monatliche Hausgeld beläuft sich derzeit auf ca. 478,00 EUR, wobei ein erheblicher Teil der Kosten im Falle einer Vermietung auf den Mieter umgelegt werden kann. Somit eignet sich die Wohnung nicht nur zur Eigennutzung, sondern stellt insbesondere in wirtschaftlich herausfordernden Zeiten auch eine attraktive Kapitalanlage dar.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich. Rechter Hand befindet sich das Tageslichtbad, ausgestattet mit WC, Waschtisch, Dusche sowie Badewanne. Direkt angrenzend liegt das gut geschnittene Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon. Neben einem großen Doppelbett bietet der Raum ausreichend Platz für einen geräumigen Kleiderschrank.

Im hinteren Bereich der Wohnung gelangen Sie in den offenen Wohn- und Essbereich, der ebenfalls Zugang zum Balkon bietet. Die modern ausgestattete Einbauküche fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein und ist bereits im Kaufpreis enthalten. Der Balkon zählt zweifellos zu den Highlights der Wohnung und lädt dazu ein, sonnige Stunden in entspannter Atmosphäre zu genießen oder den Tag bei einem ausgedehnten Frühstück zu beginnen.

Ein weiteres besonderes Merkmal dieser attraktiven Maisonette-Wohnung ist der ausgebauter Spitzboden, der über eine Treppe im Flur erreichbar ist. Dort erwartet Sie ein großzügiges, lichtdurchflutetes Zimmer über die gesamte Länge der Wohnung, das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt.

Dank der erstklassigen Lage in zweiter Reihe genießen Sie hier ein besonders ruhiges und angenehmes Wohnumfeld. Die moderne Architektur des Hauses unterstreicht zusätzlich die hochwertige Wohnatmosphäre.

Zwei Duplex-PKW-Stellplätze in der Tiefgarage mit eigenem Grundbuchblatt sind obligatorisch mit zu erwerben und werden zusätzlich mit insgesamt 30.000 EUR berechnet. Ergänzt wird das Angebot durch ein überdurchschnittlich großes, abschließbares Kellerabteil.

Im Kellergeschoss stehen zudem ein Wasch- und Trockenraum mit separaten Wasser- und Stromanschlüssen zur Verfügung, was innerhalb der Wohnung zusätzlichen Platz schafft. Für eine zuverlässige und komfortable Wärmeversorgung sorgt eine Gas-Zentralheizung.

## Ausstattung:

- Wohnfläche: ca. 84,76 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: ca. 10,00 m<sup>2</sup>
- Baujahr: ca. 1996
- Etage: DG/SB
- Etagen insgesamt: 3 (EG, OG, DG/SB)
- Keller: Ja
- Dach: Satteldach mit zwei großen Gauben
- Zimmer: 3,5
- Schlafzimmer: 1
- Wohn- und Esszimmer: 1,5
- Kinderzimmer: 1
- Badezimmer: 1
- Balkon: Ja
- Bodenbelag: Fliesen, Laminat, Parkett
- Wände innen: Raufasertapete
- Decke innen: Raufasertapete
- Fenster: 2-fach isolierverglaste Kunststoffenster (1996)
- Küche: Einbauküche vorhanden
- Heizung: Gas-Zentralheizung
- Garage: Ja (Duplex)
- Anzahl: 2
- Hervorragende Verkehrsanbindung

## Lagebeschreibung:

WILLKOMMEN IN NEU-ISENBURG - Willkommen in einer zukunftsorientierten und aufgeschlossenen Stadt südlich von Frankfurt. Mit seiner erstklassigen Wohnlage sind die Autobahnen A3, A5 und A661 in ca. 5-10 sowie die Innenstadt von Frankfurt am Main und der internationale Flughafen in ca. 15 Autominuten erreichbar.

In unmittelbarer Nähe zum Objekt befinden sich Wälder und Wiesen, die unberührte Natur mit Erholungsfaktor bieten.

Die historischen Stadtteile präsentieren eine vielseitige Auswahl an Geschäften und Restaurants und laden zum Verweilen ein. Auch das Freizeitangebot ist besonders umfangreich. Zahlreiche Sportarten stehen Ihnen in und um Neu-Isenburg zur Auswahl.

Nur 7 km nördlich von Neu-Isenburg entfernt liegt die Börsenstadt Frankfurt am Main. Neu-Isenburg ist hervorragend an das Straßenverkehrsnetz angebunden. Mit einer direkten Anbindung an die A3, A5 und A661 erreichen Sie in Kürze Frankfurt sowie den Frankfurter Flughafen.

Die Straßenbahnhaltestelle Neu-Isenburg ist in ca. 5 Gehminuten erreichbar, der Neu-Isenburger Bahnhof mit direkten Verbindungen nach Frankfurt und in die Umgebung in etwa 15 Gehminuten.

Auch für Familien eignet sich Neu-Isenburg als Wohndomizil bestens.

- > Maisonettewohnung
- > Neu-Isenburg
- > 3 Zimmer

- > 84,76 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 132811964-SwXHw



main-estate.de

Öffentliche, konfessionelle und private Kindergärten sowie Grund- und Gesamtschulen und ein Gymnasium stehen Ihnen und Ihrem Nachwuchs zur Auswahl und bilden Ihre Jüngsten bestmöglich für die Zukunft aus.

## Sonstiges:

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Main Estate 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.

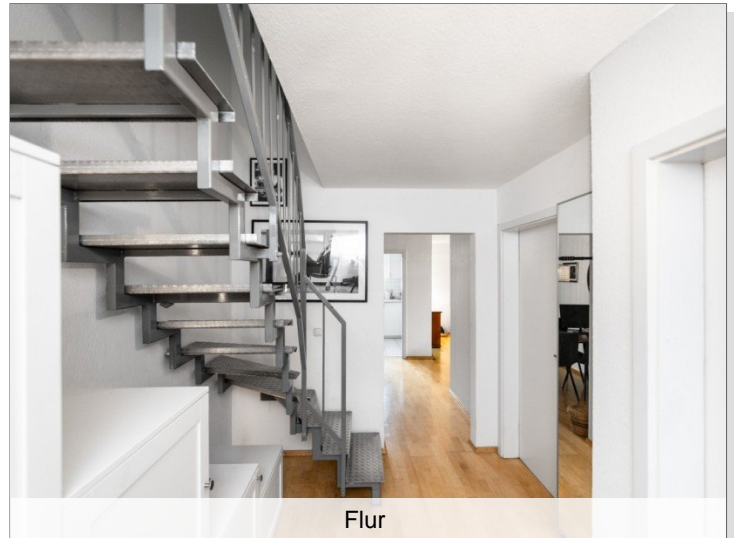
**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümern, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

## EIGENTÜMERSERVICE:

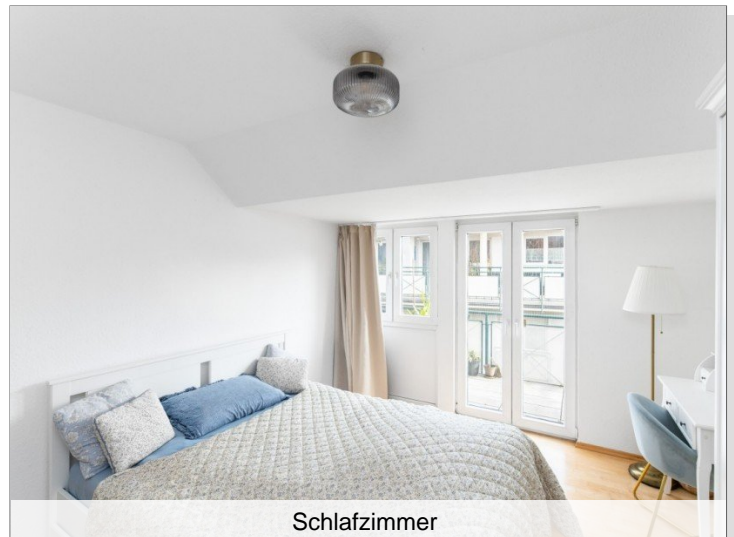
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch uns einschätzen. Unser professionelles Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**HINWEIS:** Sollten mehrere Kaufzusagen zur angebotenen Immobilie / Grundstück vorliegen, hält sich der Eigentümer das Recht vor, von einem Verkaufsangebot auf ein Bieterverfahren zu wechseln.

## Objektbilder:



Flur



Schlafzimmer



Schlafzimmer

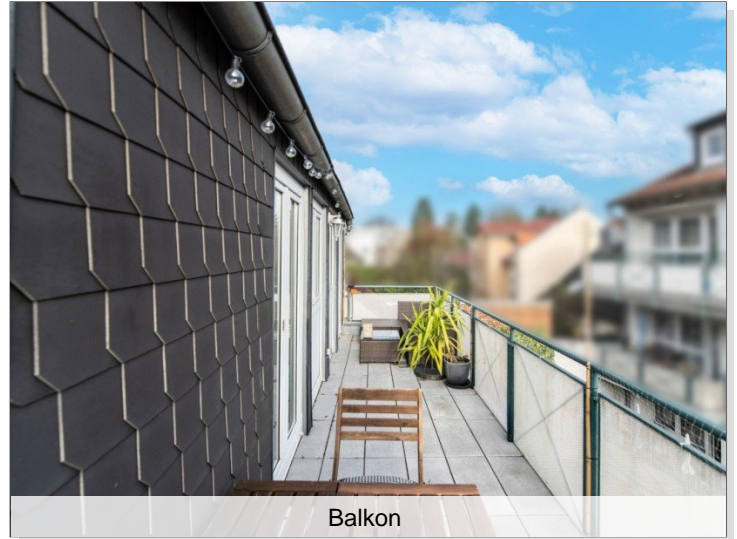
# Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Neu-Isenburg
- > 3 Zimmer

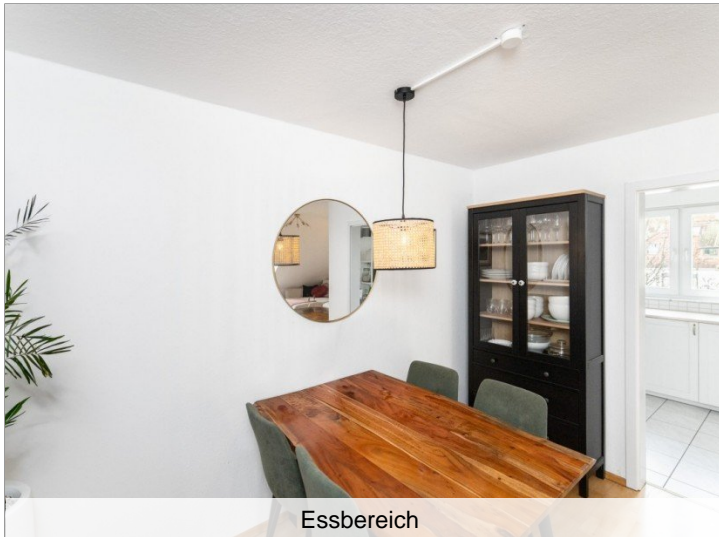
- > 84,76 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 132811964-SwXHw



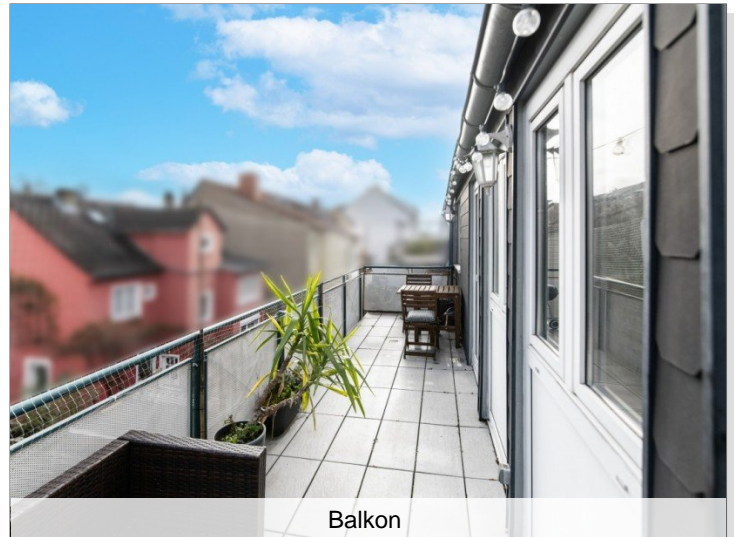
Wohnzimmer



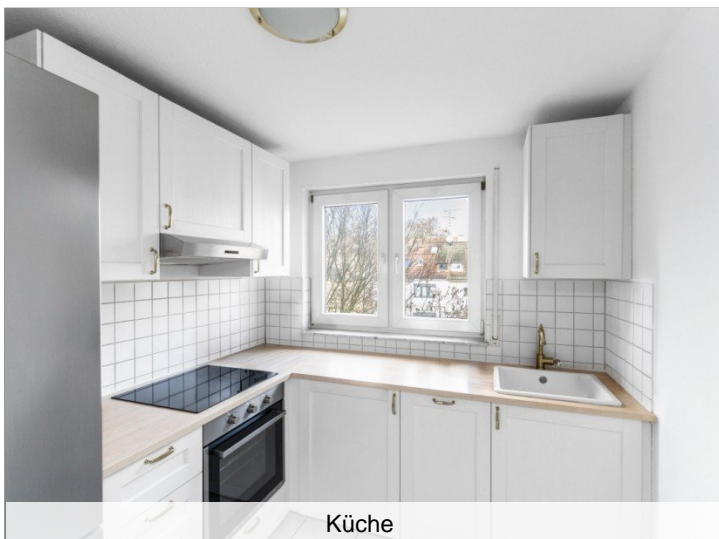
Balkon



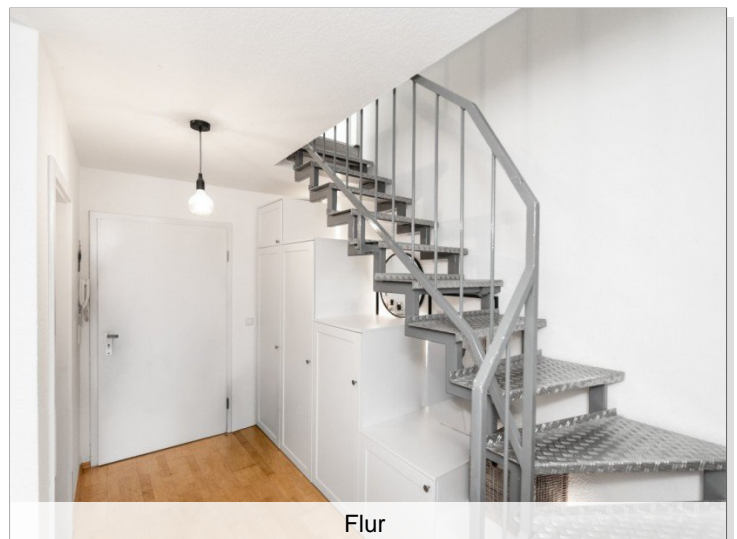
Essbereich



Balkon



Küche



Flur

# Eckdaten

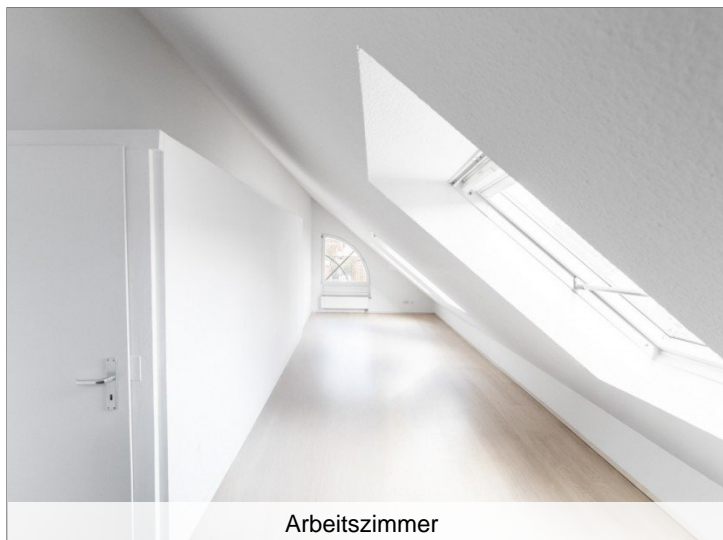
- > Maisonettewohnung
- > Neu-Isenburg
- > 3 Zimmer

> 84,76 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 132811964-SwXHw



main-estate.de



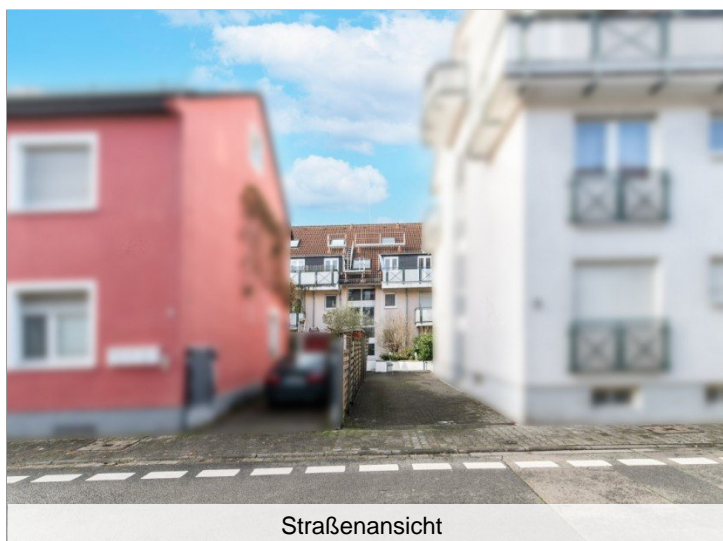
Arbeitszimmer



Badezimmer



Hausansicht



Straßenansicht



Badezimmer

# Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Neu-Isenburg
- > 3 Zimmer

> 84,76 m<sup>2</sup> Wohnfläche

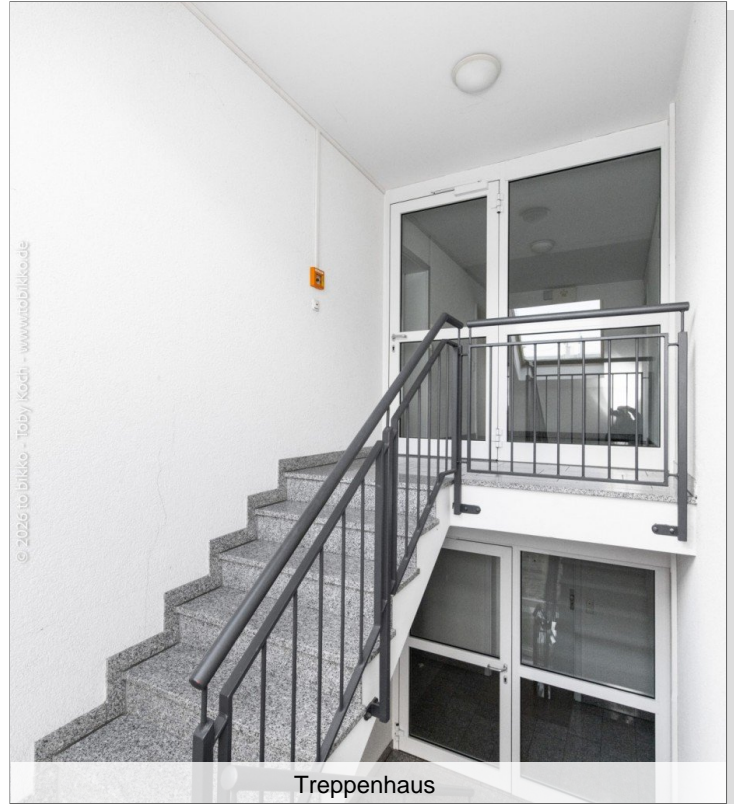
> Objektnummer: 132811964-SwXHw



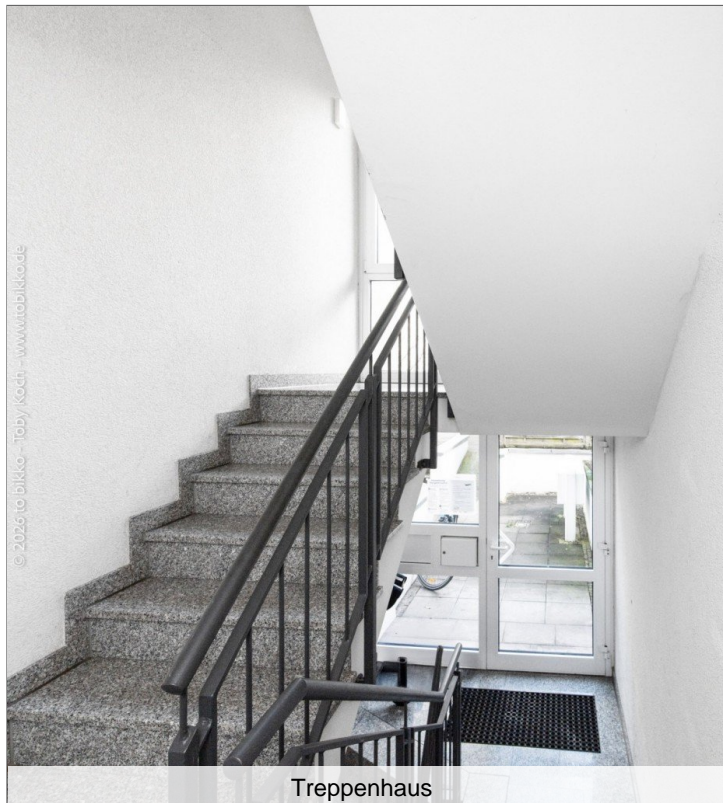
main-estate.de



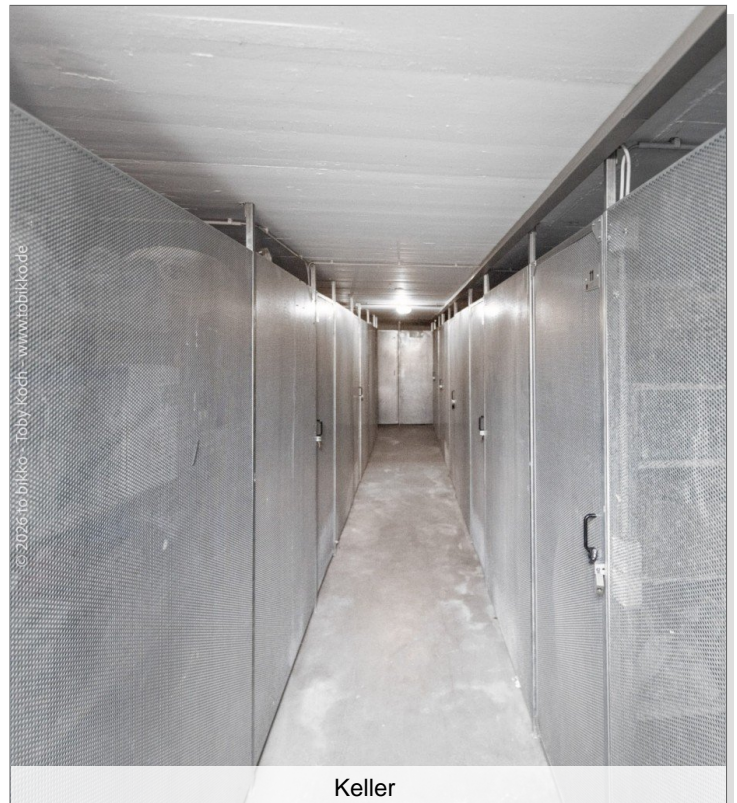
WC



Treppenhaus



Treppenhaus



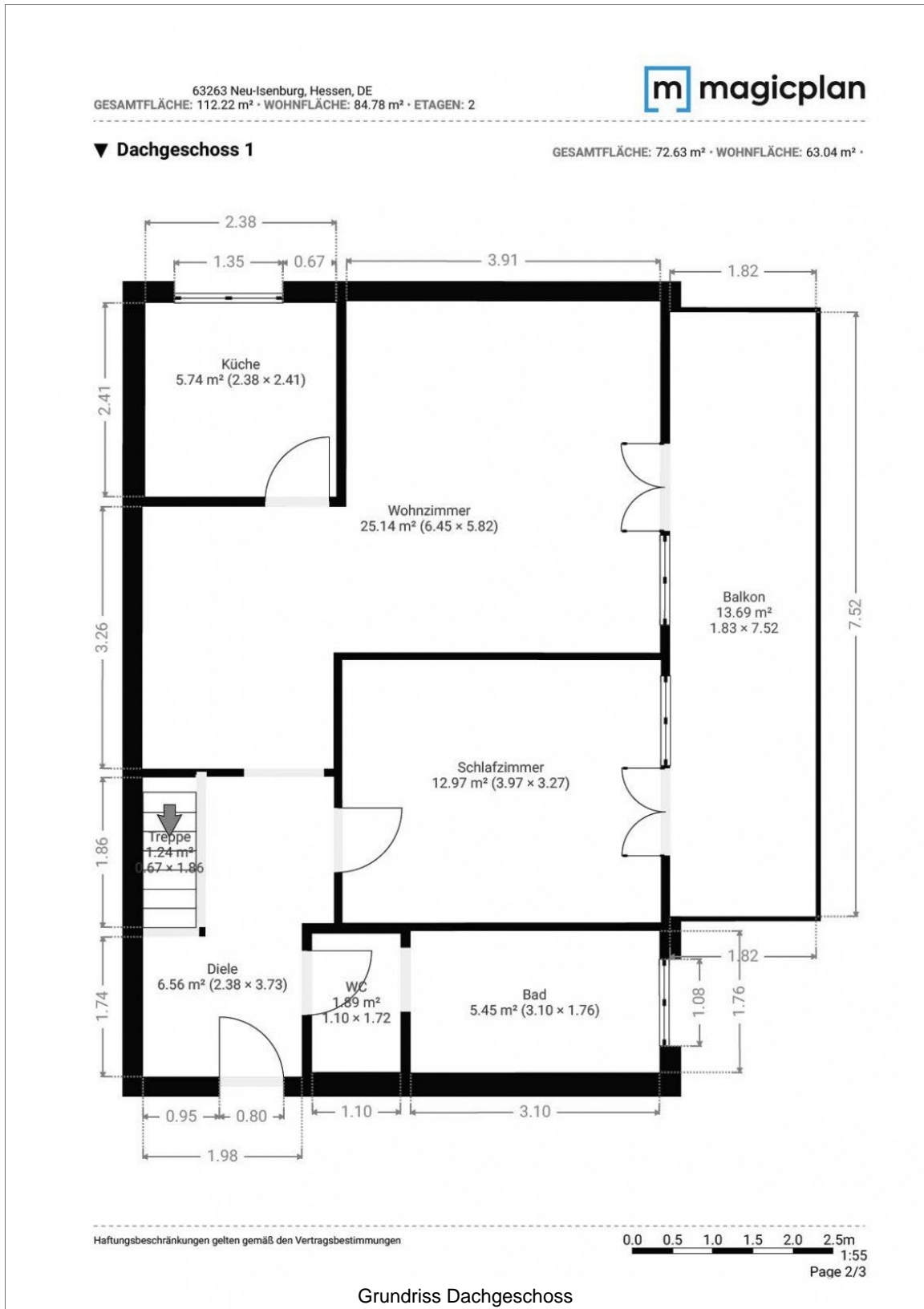
Keller

- > Maisonettewohnung
- > Neu-Isenburg
- > 3 Zimmer

- > 84,76 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 132811964-SwXHw



main-estate.de



- > Maisonettewohnung
- > Neu-Isenburg
- > 3 Zimmer

- > 84,76 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 132811964-SwXHw



main-estate.de

