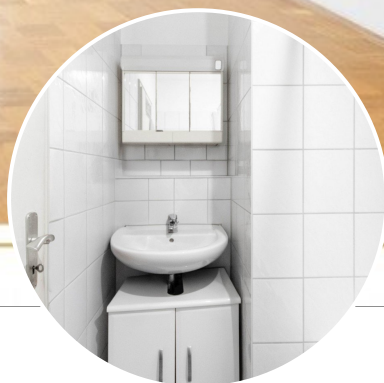


EXPOSÉ

Attraktive Kapitalanlage - gepflegte 1-Zimmer-Wohnung mit Blick ins Grüne



VERTRAUEN SCHAFFT



ECKDATEN

Objektart: Wohnung
Adresse: 63263 Neu-Isenburg
Baujahr: 1968
Zimmerzahl: 1
Wohnfläche (ca.): 34,27 m²
Hausgeld (ca.): 255,- €
Etage: 3
Anzahl Etagen: 5
Aufzug: Personenaufzug

**Kaufpreis
€ 124.900,-**

estate.de

Main Estate Immobilien GmbH

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

> Wohnung
> Neu-Isenburg
> 1 Zimmer

> 34,27 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132811997-SwXHw



main-estate.de

Objekteckdaten:

Objektart	Wohnung
Adresse	63263 Neu-Isenburg
Baujahr	1968
Zimmerzahl	1
Wohnfläche (ca.)	34,27 m²
Kaufpreis	124.900,- €
Hausgeld (ca.)	255,- €
Etage	3
Anzahl Etagen	5
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieverbrauchskennwert	130,40 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2018-04-26
Energieausweis gültig bis	25.04.2028
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1968
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett, Kunststoff
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.
Provisionshinweis	Die Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.

- > Wohnung
- > Neu-Isenburg
- > 1 Zimmer

- > 34,27 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 132811997-SwXHw



main-estate.de

Objektbeschreibung:

Diese gepflegte 1-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses stellt eine attraktive Kapitalanlage mit stabilem Mietertrag dar. Auf ca. 35,42 m² Wohnfläche überzeugt die Einheit durch einen durchdachten Grundriss, angenehme Lichtverhältnisse und eine besonders ruhige Wohnatmosphäre mit naturnahem Ausblick. Die Liegenschaft verfügt zudem über einen Aufzug, der einen bequemen Zugang ermöglicht.

Der kombinierte Wohn- und Schlafbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum Balkon in Nordwestausrichtung. Von hier aus genießen Sie einen schönen Blick in den Wald, der dem Objekt eine besondere Wohnqualität verleiht und vor allem in den Nachmittags- und Abendstunden eine entspannte Atmosphäre schafft.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einer Toilette ausgestattet und präsentiert sich zeitlos und funktional. Der separate Küchenbereich verfügt über eine Einbauküche und bietet durch einen angrenzenden Abstellraum zusätzlichen, praktischen Stauraum.

In den Wohnräumen ist Parkettboden verlegt, ergänzt durch Fliesen sowie teilweise Klickvinyl, wodurch eine gelungene Kombination aus wohnlicher Optik und Pflegeleichtigkeit entsteht.

Ein eigener Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet weiteren Stauraum. Waschmöglichkeiten stehen den Bewohnern im gemeinschaftlichen Waschaum im Kellergeschoss zur Verfügung.

Die Wohnung ist seit 2019 zuverlässig vermietet. Die aktuelle Mieteinnahme inkl. Nebenkosten beträgt 620,00 EUR monatlich. Die monatlichen Nebenkosten für die Eigentümerseite belaufen sich auf 255,00 EUR, wovon ca. 170,00 EUR umlegbare Kosten sind.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine solide Investitionsmöglichkeit mit Entwicklungspotenzial. Die Kombination aus gefragter Wohnungsgröße, ruhiger Lage mit Waldblick und bestehendem Mietverhältnis macht dieses Objekt besonders interessant für Kapitalanleger, die auf langfristige Stabilität und Wertentwicklung setzen.

Ausstattung:

- 1-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss
- ca. 35,42 m² Wohnfläche
- Wohn- / Schlafbereich mit Zugang zum Balkon
- Balkon in Nordwestausrichtung mit Blick in den Wald
- Separater Küchenbereich mit Einbauküche
- Praktischer Abstellraum angrenzend an die Küche
- Badezimmer mit Badewanne und Toilette
- Parkettboden im Wohnbereich
- Fliesen und teilweise Klickvinyl

- Eigener Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Waschaum im Kellergeschoss
- Seit 2019 vermietet (solide Kapitalanlage)

Lagebeschreibung:

Das angebotene Objekt befindet sich im Norden von Neu-Isenburg, einem der attraktivsten Standorte im Rhein-Main-Gebiet.

Mit seiner erstklassigen Wohnlage sind die Autobahnen A3, A5 und A661 in 5-7 sowie die Innenstadt von Frankfurt am Main und der internationale Flughafen in 10-15 Autominuten erreichbar. Gleichzeitig befinden sich Wälder und Wiesen in unmittelbarer Nähe zum Objekt, sodass ruhigen und erholsamen Spaziergängen nichts im Wege steht. Insgesamt wird das Objekt somit jedem Anspruch gerecht und es muss kein Wunsch offen bleiben. Sie können in einer angenehmen Umgebung schnell dem Alltag entfliehen, sich entspannen und die Nähe der Natur suchen.

Gleichzeitig erreichen sie die internationale Metropole Frankfurt am Main mit ihrem pulsierenden und aufregenden Leben sowie zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten in weniger als 15 Minuten mit dem Auto, der Bahn oder dem Bus. Diverse Freizeitmöglichkeiten sowie Geschäfte aller Art für den täglichen Bedarf finden Sie fußläufig in unmittelbarer Umgebung.

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 Handelsregistersauszugs, 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.

BILDER: Aus Gründen der Ästhetik wurden u.U. manche Bilder mit Hilfe von KI optimiert.

- > Wohnung
- > Neu-Isenburg
- > 1 Zimmer

- > 34,27 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 132811997-SwXHw

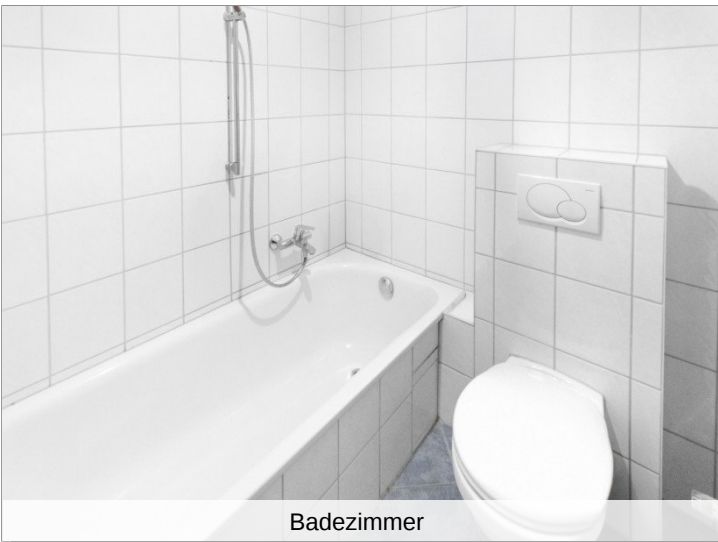


main-estate.de

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:



Badezimmer



Küche



Wohn- und Schlafzimmer



Wohn- und Schlafzimmer



Balkon

> Wohnung

> Neu-Isenburg

> 1 Zimmer

> 34,27 m² Wohnfläche

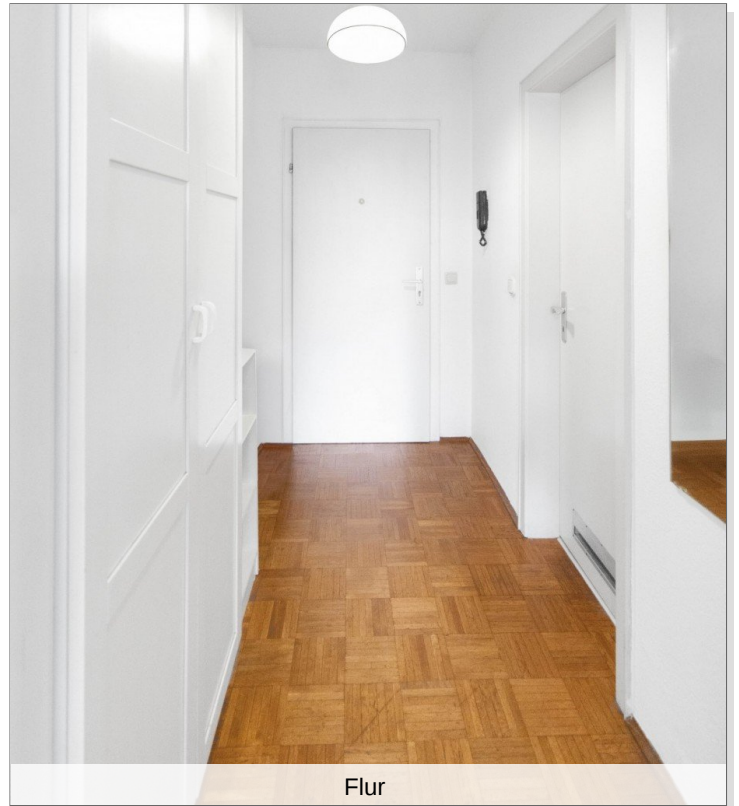
> Objektnummer: 132811997-SwXHw



main-estate.de



Flur



Flur



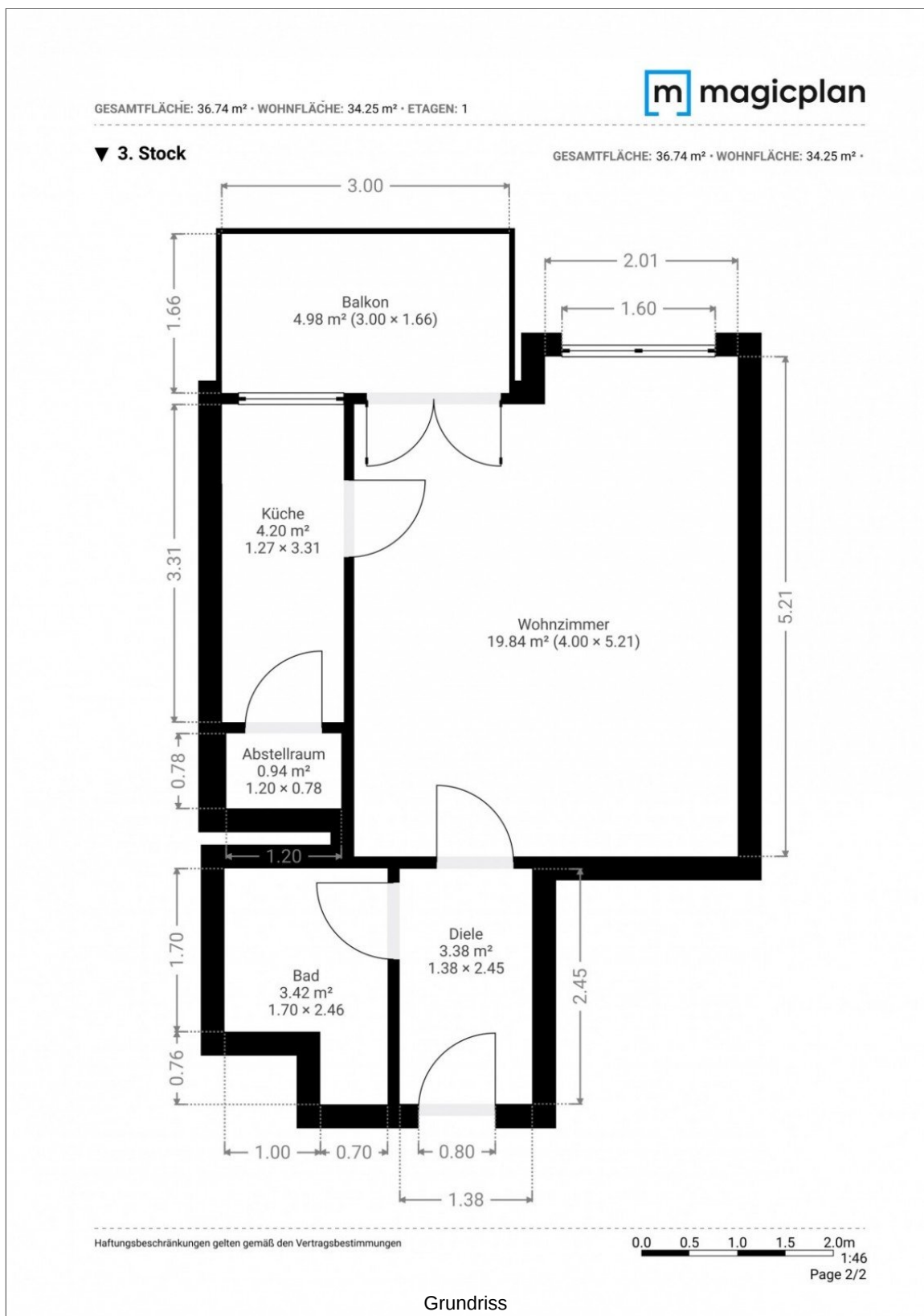
Badezimmer

- > Wohnung
- > Neu-Isenburg
- > 1 Zimmer

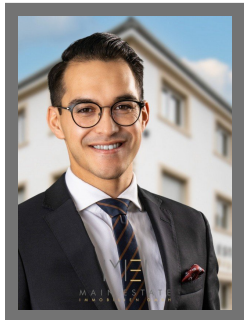
> 34,27 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132811997-SwXHw



main-estate.de



- > 34,27 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132811997-SwXHw

main-estate.de**Firmendaten:**

Telefon: +49 6102 7087800
Mobil: +49 174 6625555
E-Mail: laux@main-estate.de

Zuständige Aufsichtsbehörde
Landrat Kreis Offenbach
Postfach, 63128 Dietzenbach
Telefon: 06074 / 8180-1000

Ihre Notizen: