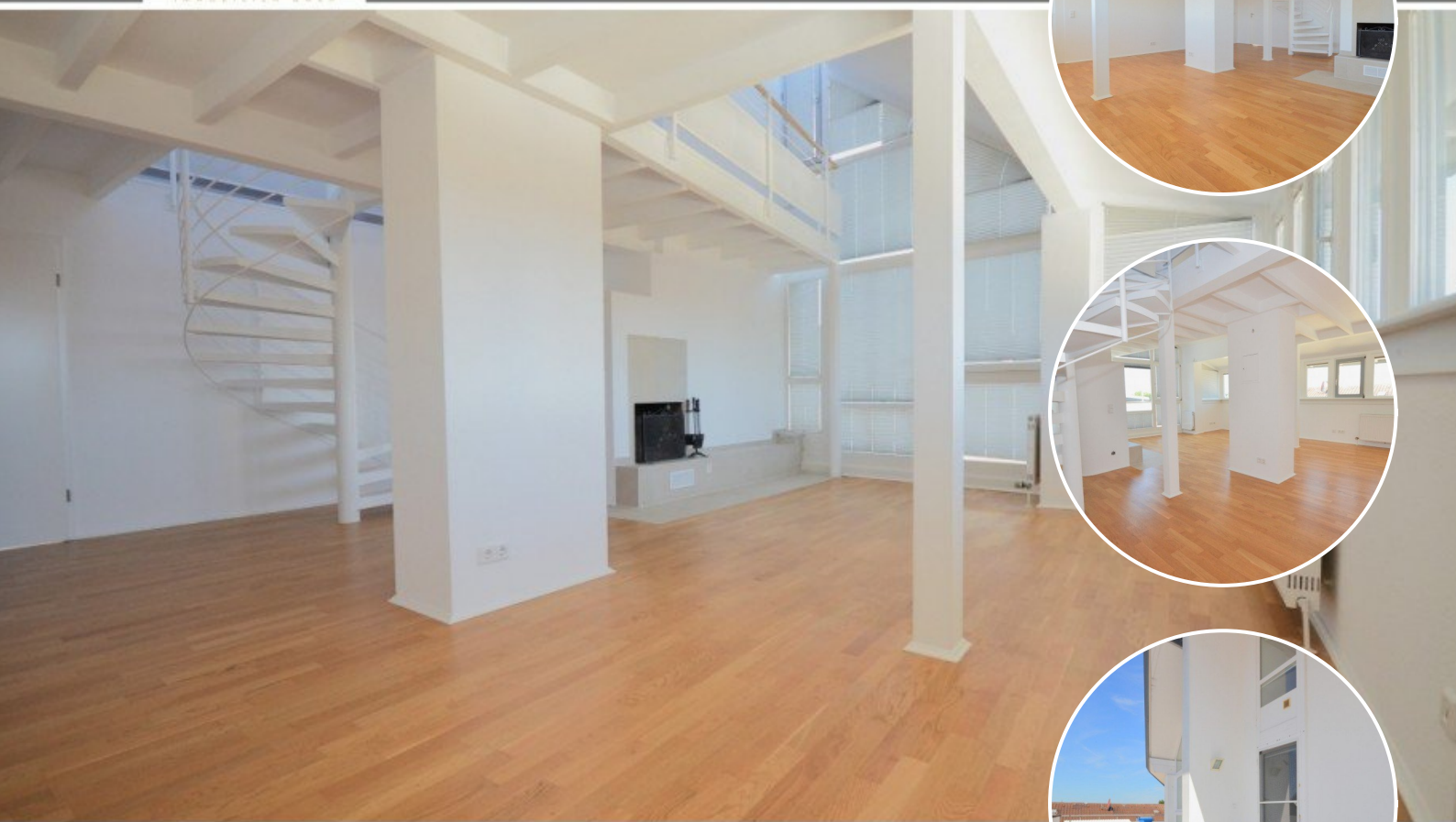


EXPOSÉ

Erstbezug nach Sanierung - 2,5-Zimmer-Maisonettewohnung mit Kamin und großzügiger Dachterrasse



ECKDATEN

Objektart: Maisonettewohnung

Adresse: 63263 Neu-Isenburg

Baujahr: 1990

Zimmerzahl: 2,5

Wohnfläche (ca.): 112,10 m²

Nebenkosten (ca.): 400,- €

Warmmiete (ca.): 1.920,- €

Etage: 3

Anzahl Etagen: 4

**Kaltmiete
€ 1.520,-**

estate.de

> Maisonettewohnung
> Neu-Isenburg
> 2,5 Zimmer

> 112,10 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 15120-SwXHw



main-estate.de

Objekteckdaten:

Objektart	Maisonettewohnung
Adresse	63263 Neu-Isenburg
Baujahr	1990
Zimmerzahl	2,5
Wohnfläche (ca.)	112,10 m²
Kaltmiete	1.520,- €
Nebenkosten (ca.)	400,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.920,- €
Kaution	4.770,- €
Etage	3
Anzahl Etagen	4
Balkon	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	1.0
Garage / Stellplatz	Miete 70,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieverbrauchskennwert	131 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2021-02-01
Energieausweis gültig bis	31.01.2031
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1990
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett, Kunststoff

Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.09.2026

> Maisonettewohnung

> Neu-Isenburg

> 2,5 Zimmer

> 112,10 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 15120-SwXHw



main-estate.de

Objektbeschreibung:

Diese außergewöhnliche 2,5-Zimmer-Maisonettewohnung verbindet modernes Wohnen mit einem offenen Raumkonzept und hochwertiger Ausstattung. Auf ca. 112,10 m² Wohnfläche erwartet Sie ein stilvolles Zuhause, das nach umfassender Sanierung erstmals bezogen werden kann und höchsten Wohnansprüchen gerecht wird.

Bereits beim Betreten der Wohnung beeindruckt der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch seine offene Gestaltung und den stilvollen Kamin eine besondere Wohnatmosphäre schafft. Große Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und schaffen fließende Übergänge zu den großzügigen Außenbereichen. Insgesamt stehen Ihnen drei Dachterrassen zur Verfügung: Eine weitläufige, ca. 30,90 m² große Südterrasse bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zu entspannten Stunden unter freiem Himmel ein. Ergänzt wird diese durch zwei weitere Dachterrassen in Ost- und Westausrichtung, sodass Sie zu jeder Tageszeit den passenden Platz an der Sonne oder im Schatten finden.

Der separate Küchenbereich ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und bietet optimale Voraussetzungen für ambitionierte Hobbyköche. Die räumliche Trennung zum Wohnbereich schafft eine angenehme Kombination aus Offenheit und Funktionalität.

Das vollständig neu gestaltete Tageslichtbad überzeugt mit einer hochwertigen Ausstattung und verfügt sowohl über eine bodengleiche Dusche als auch über eine komfortable Badewanne. Ergänzend steht ein ebenfalls neu saniertes Gäste-WC zur Verfügung.

Über eine elegante Wendeltreppe gelangen Sie auf die offen gestaltete Galerieebene. Diese eignet sich hervorragend als großzügiger Schlafbereich und verleiht der Wohnung ihren unverwechselbaren Maisonette-Charakter. Im unteren Geschoss befindet sich darüber hinaus ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Hobbyzimmer nutzen lässt.

Für ein angenehmes Raumklima sorgen moderne Klimaanlage auf beiden Wohnebenen und gewährleisten selbst an warmen Sommertagen höchsten Wohnkomfort.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen Duplex-Stellplatz, der für monatlich 70,00 EUR anzumieten ist.

Diese exklusive Maisonettewohnung vereint hochwertige Materialien, großzügige Freiflächen und ein außergewöhnliches Wohnkonzept zu einem Zuhause mit besonderem Charakter - ideal für alle, die modernes Wohnen mit viel Komfort und Individualität verbinden möchten.

Ausstattung:

- Exklusive 2,5-Zimmer-Maisonettewohnung
- Ca. 112,10 m² Wohnfläche

- Erstbezug nach hochwertiger Sanierung
- Offenes Maisonette-Wohnkonzept
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Kamin im Wohnbereich
- Separater Küchenbereich
- Moderne Einbauküche inklusive
- Galerieebene mit Wendeltreppe
- Galerie ideal als Schlafzimmer nutzbar
- Separates Arbeits-, Gäste- oder Hobbyzimmer
- Neues Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Neues Gäste-WC
- Klimaanlage auf beiden Wohnebenen
- Große Süd-Dachterrasse (ca. 30,90 m²)
- Zusätzliche Dachterrasse in Ostausrichtung
- Zusätzliche Dachterrasse in Westausrichtung
- Drei Dachterrassen mit unterschiedlichen Sonnenausrichtungen
- Duplex-Stellplatz (Pflichtanmietung für 70,00 EUR pro Monat)
- Hochwertige und moderne Ausstattung
- Lichtdurchflutete Wohnräume
- Außergewöhnliches Wohnambiente mit Loft-Charakter

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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien

- > Maisonettewohnung
- > Neu-Isenburg
- > 2,5 Zimmer

- > 112,10 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15120-SwXHw



main-estate.de

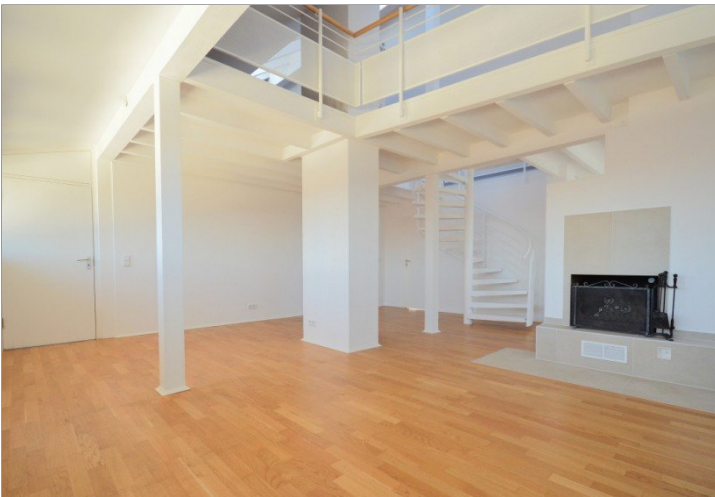
bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

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.

Objektbilder:



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich



Dachterrasse Südseite



Dachterrasse Südseite

- > Maisonettewohnung
- > Neu-Isenburg
- > 2,5 Zimmer

- > 112,10 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15120-SwXHw



main-estate.de



Arbeitszimmer



Badezimmer



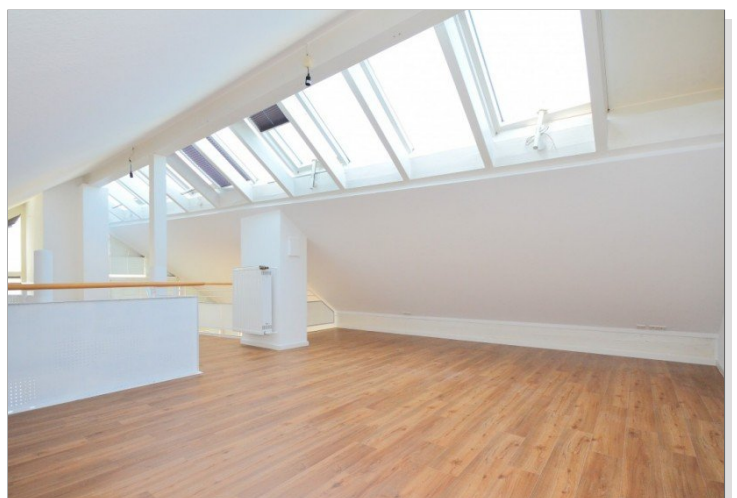
Küche (ohne Kühlschrank)



Schlafzimmer



Badezimmer



Schlafzimmer

- > Maisonettewohnung
- > Neu-Isenburg
- > 2,5 Zimmer

- > 112,10 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15120-SwXHw



main-estate.de



Galerie



Aublick Galerie



Dachterrasse Ostseite



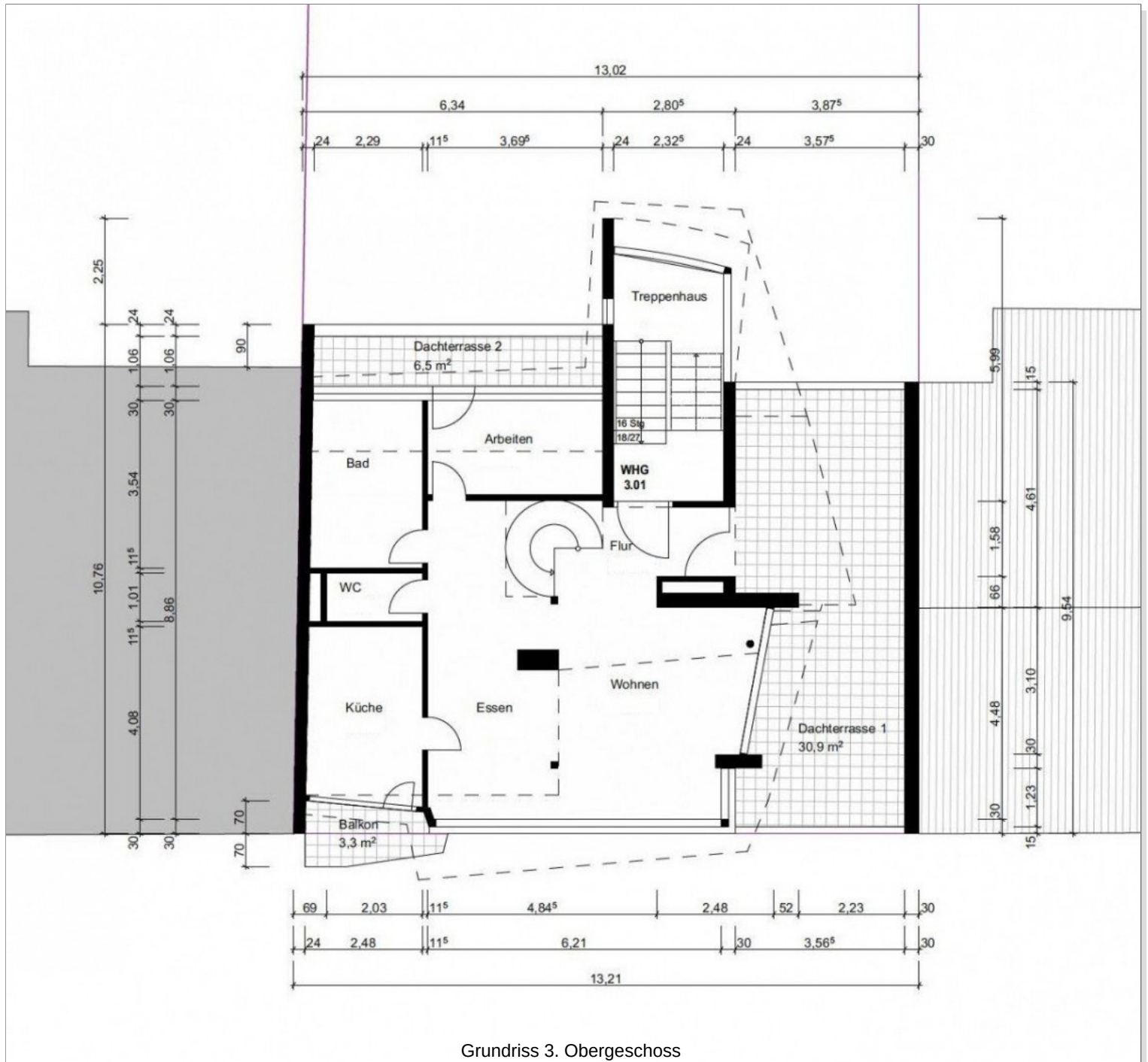
Gäste-WC

- > Maisonettewohnung
- > Neu-Isenburg
- > 2,5 Zimmer

- > 112,10 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15120-SwXHw



main-estate.de

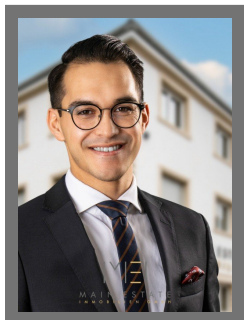


- > 112,10 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15120-SwXHw



-
- A circular inset image showing the interior of a modern building. The space features a light-colored wooden floor, white walls, and a white staircase on the left. In the background, there is a reception desk and a large window. The text "VERTRAUEN SCH" is visible at the top of the image.

main-estate.de

Firmendaten:

Telefon: +49 6102 7087800
E-Mail: vermietung@main-estate.de

Tel.: +49 (0) 6102 / 70 87 80 0
E-Mail: info@main-estate.de
Internet: www.main-estate.de

Registergericht: Amtsgericht Offenbach am Main
Registernummer: HRB 47116
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 290 218 708

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

Ihre Notizen: