

EXPOSÉ

Ideales Refugium mit Garten für Singles und Paare - privat, komfortabel, und einzigartig

VERTRAUEN SCHAFFT



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung
Adresse: 63263 Neu-Isenburg
Baujahr: 1903
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 107,86 m²
Nutzfläche (ca.): 60 m²
Nebenkosten (ca.): 420,- €
Warmmiete (ca.): 1.920,- €
Terrasse: ja

VERMIETET
€ 1.500,-

estate.de

Main Estate Immobilien GmbH

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

- > Erdgeschosswohnung
- > Neu-Isenburg
- > 3 Zimmer

- > 107,86 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15036-SwXHW



main-estate.de

Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	63263 Neu-Isenburg
Baujahr	1903
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	107,86 m ²
Nutzfläche (ca.)	60 m ²
Kaltmiete	1.500,- €
Nebenkosten (ca.)	420,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.920,- €
Kaution	4.200,- €
Terrasse	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	177,50 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2024-02-28
Energieausweis gültig bis	28.02.2034
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1903
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
WC	1
Bodenbelag	Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.10.2024

- > Erdgeschosswohnung
- > Neu-Isenburg
- > 3 Zimmer

- > 107,86 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15036-SwXHw



main-estate.de

Objektbeschreibung:

Diese exklusive 3-Zimmer-Wohnung im privaten und uneinsehbaren Hinterhaus ist ideal für Singles oder Paare, die Wert auf Privatsphäre und Komfort legen. Mit einem eigenen Eingang und einer Wohnfläche von ca. 107,86 m² bietet diese Immobilie ein einzigartiges Wohnerlebnis.

Alle Wohnräume befinden sich auf einer Etage, was für eine bequeme und barrierearme Nutzung sorgt. Das Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer, das viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Angrenzend daran befindet sich das praktische Zwischenzimmer, das als Durchgangszimmer / Arbeitszimmer mit Gäste-WC und Hauswirtschaftsraum konzipiert ist.

Das geräumige Schlafzimmer verfügt über ein Badezimmer en suite, das mit einer Badewanne, einer Dusche und Tageslicht ausgestattet ist, was für ein helles und angenehmes Ambiente sorgt. Die gesamte Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die für wohlige Wärme und ein angenehmes Raumklima sorgt.

Ein Highlight der Wohnung - der private Garten mit Terrasse. Dieser eignet sich perfekt für entspannte Stunden im Freien. Hier können Sie Ihren grünen Daumen ausleben und die Natur genießen.

Zusätzlich zur Wohnfläche bietet die Immobilie ca. 60 m² Nutzfläche, die vielseitig nutzbar ist - beispielsweise als Werkstatt oder Hobbyraum. Diese Fläche bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur persönlichen Entfaltung und Nutzung.

Obwohl die Wohnung über keinen Keller verfügt, bietet sie durch die clever gestaltete Raumaufteilung und die zusätzliche Nutzfläche ausreichend Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten.

Erleben Sie die Kombination aus Privatsphäre, Komfort und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten in dieser einzigartigen 3-Zimmer-Wohnung mit moderner Fußbodenheizung.

Ausstattung:

- Attraktive 3-Zimmer-Wohnung
- Zentrale Wohnlage
- Wohnfläche: ca. 107,86 m²
- Ein Schlafzimmer
- Ein Wohnzimmer
- Ein Durchgangszimmer / Arbeitszimmer mit Gäste-WC und Hauswirtschaftsraum
- Badezimmer en suite mit Dusche, Badewanne, WC, Waschbecken und Tageslicht
- Küchenbereich ohne EBK
- Terrasse (Südausrichtung)
- Bodenbelag: Laminat, Fliesen
- Nutzfläche (Werkstatt) mit ca. 60 m²

Lagebeschreibung:

Das angebotene Objekt befindet sich im Zentrum 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 bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht, die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir, wenn Sie als natürliche Person handeln, nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten - 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 Irrtümer, 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.

Objektbilder:

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Neu-Isenburg
- > 3 Zimmer

- > 107,86 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15036-SwXHw



main-estate.de



Wohn- und Esszimmer



Schlafzimmer



Durchgangszimmer / Arbeitszimmer



Schlafzimmer



Durchgangszimmer / Arbeitszimmer



Badezimmer

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Neu-Isenburg
- > 3 Zimmer

- > 107,86 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15036-SwXHw



main-estate.de



Badezimmer



Terrasse mit Blick auf Werkstatt



Küche



Terrasse

