

EXPOSÉ

Kapitalanlage - Helle 1-Zimmer-Etagenwohnung mit Kellerraum in Neu-Isenburg



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 63263 Neu-Isenburg
Baujahr: 1967
Zimmerzahl: 1
Wohnfläche (ca.): 29,09 m²
Hausgeld (ca.): 259,67 €
Etage: 3
Aufzug: Personenaufzug
Energieausweis: Verbrauchsausweis

**Kaufpreis
€ 129.900,-**

> Etagenwohnung
> Neu-Isenburg
> 1 Zimmer

> 29,09 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132812011-SwXHw



main-estate.de

Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	63263 Neu-Isenburg
Baujahr	1967
Zimmerzahl	1
Wohnfläche (ca.)	29,09 m²
Kaufpreis	129.900,- €
Hausgeld (ca.)	259,67 €
Etage	3
Aufzug	Personenaufzug
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	107,90 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2018-04-26
Energieausweis gültig bis	25.04.2028
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1967
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Keller (ca.)	5 m²
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.
Provisionshinweis	Die Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.

Objektbeschreibung:

Diese gepflegte 1-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses bietet eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger. Auf ca. 29,09 m² Wohnfläche überzeugt die Einheit mit einem

durchdachten Grundriss, angenehmen Lichtverhältnissen und einer besonders ruhigen Wohnatmosphäre mit naturnahem Ausblick. Ein Aufzug im Gebäude sorgt zudem für einen komfortablen und bequemen Zugang zur Wohnung.

Der großzügig geschnittene Wohn- und Schlafbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet ausreichend Platz für eine funktionale und zugleich wohnliche Gestaltung. Der separate Küchenbereich ist direkt vom Wohn- und Schlafbereich aus zugänglich und mit einer Einbauküche ausgestattet.

Das Badezimmer präsentiert sich zeitlos und funktional und verfügt über eine Badewanne sowie eine Toilette. Im Wohn- und Schlafbereich sorgt Laminat für eine angenehme Wohnatmosphäre, während Fliesen in Küche und Bad eine pflegeleichte und praktische Ausstattung gewährleisten.

Zur Wohnung gehört außerdem ein eigener Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Für die Bewohner steht im Kellergeschoss ein gemeinschaftlicher Waschraum mit Waschmöglichkeiten zur Verfügung.

Die Wohnung ist seit 2024 zuverlässig vermietet. Die derzeitige monatliche Mieteinnahme inklusive Nebenkosten beläuft sich auf 610,00 EUR.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine solide Investitionsmöglichkeit mit langfristigem Potenzial. Die gefragte Wohnungsgröße, die ruhige Wohnlage und das bereits bestehende Mietverhältnis machen die Wohnung besonders interessant für Kapitalanleger, die Wert auf planbare Mieterträge und eine nachhaltige Wertentwicklung legen.

Ausstattung:

- Wohnfläche: ca. 29,09 m²
- Baujahr: ca. 1967
- Keller: Ja
- Zimmer: 1
- Schlafzimmer: 1
- Badezimmer: 1
- Bodenbelag: Fliesen und Laminat
- Wände innen: Tapete
- Decke innen: Tapete
- Fenster: 2-fach isolierverglaste Kunststofffenster
- Küche: Einbauküche vorhanden
- Heizung: Öl-Zentralheizung
- 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

- > Etagenwohnung
- > Neu-Isenburg
- > 1 Zimmer

- > 29,09 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 132812011-SwXHw



main-estate.de

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 Stadtgrenze ist in ca. 10 Gehminuten erreichbar, der Neu-Isenburger Bahnhof mit direkten Verbindungen nach Frankfurt und in die Umgebung in etwa 10 Minuten mit dem Fahrrad.

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

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.

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:



Wohn- und Schlafzimmer

- > Etagenwohnung
- > Neu-Isenburg
- > 1 Zimmer

- > 29,09 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 132812011-SwXHw



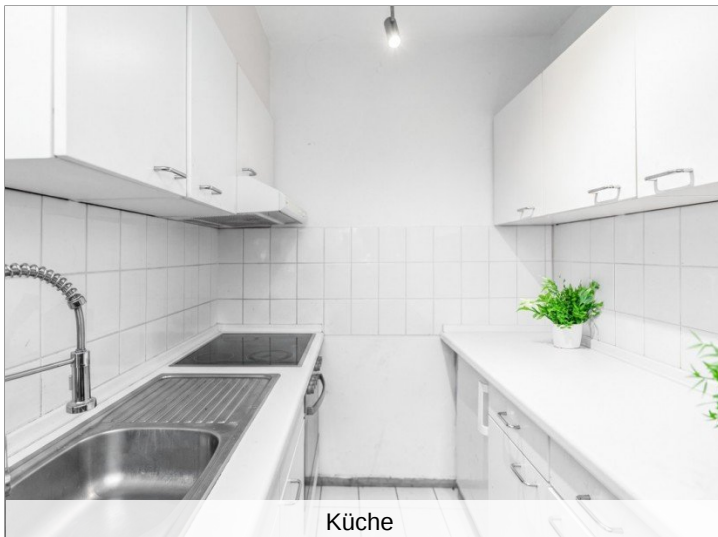
main-estate.de



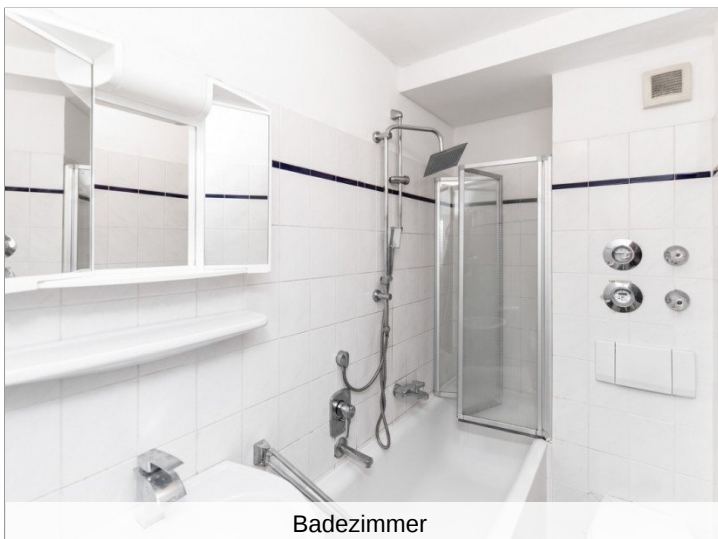
Wohn- und Schlafzimmer



Treppenhaus



Küche



Badezimmer



Flur

© 2016 to blikko - Toby Koch - www.tobikkko.de

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

- > Etagenwohnung
- > Neu-Isenburg
- > 1 Zimmer

- > 29,09 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 132812011-SwXHw



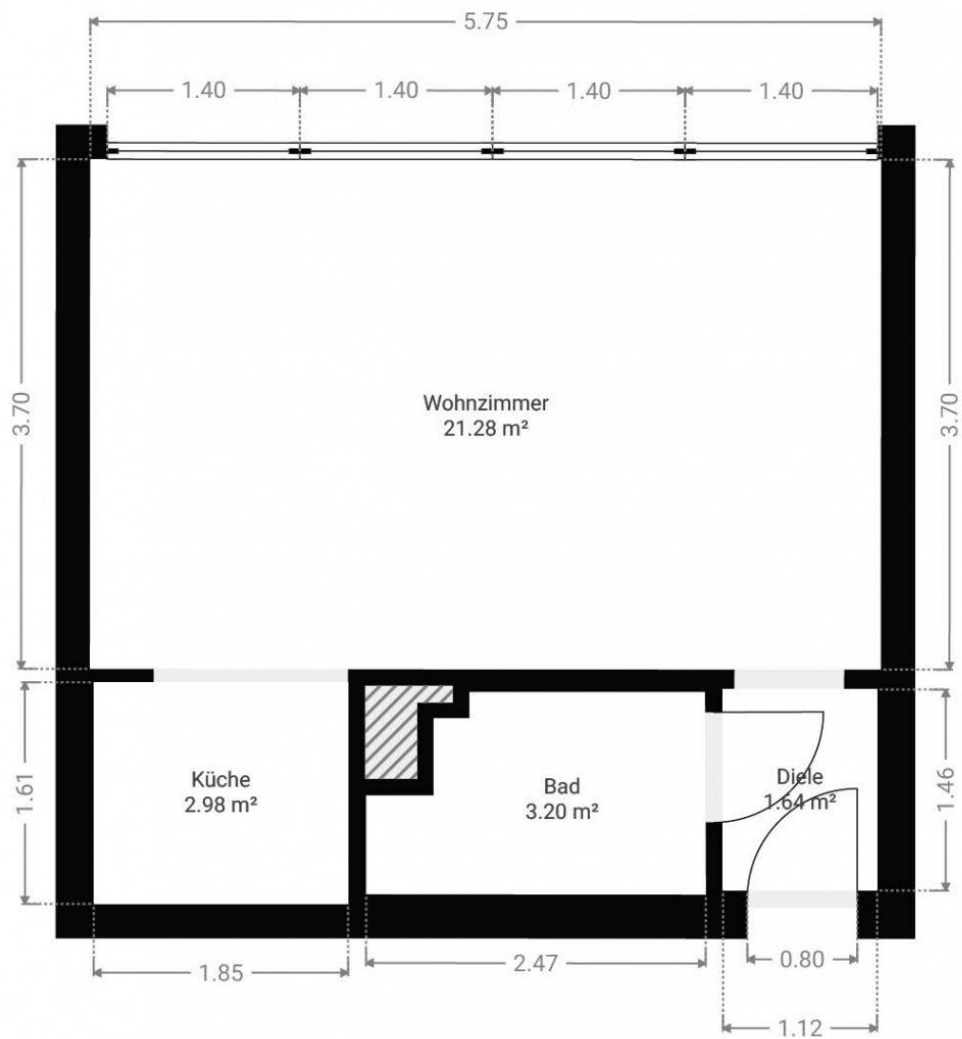
main-estate.de

, 63263 Neu-Isenburg, Hessen, DE
GESAMTFLÄCHE: 29.08 m² · WOHNFLÄCHE: 29.08 m²

m magicplan

▼ 3. Stock

GESAMTFLÄCHE: 29.08 m² · WOHNFLÄCHE: 29.08 m²

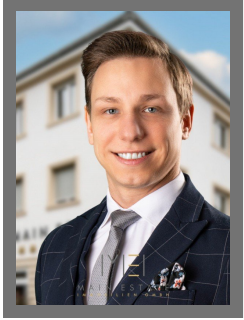


Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen

0.0 0.5 1.0 1.5m
1:40
Page 2/2

Grundriss

> 1 Zimmer

Firmendaten:

Telefon: +49 6102 7087800
Mobil: +49 162 7725555
E-Mail: hainlein@main-estate.de

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

Ihre Notizen: