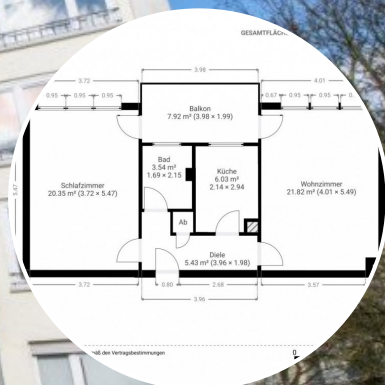


EXPOSÉ

Kapitalanlage in Gravenbruch - vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon



VERTRAUEN SCHAFFT



ECKDATEN

estate.de

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 63263 Neu-Isenburg
Baujahr: 1964
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 61,60 m²
Hausgeld (ca.): 243,- €
Etage: 2
Anzahl Etagen: 6
Aufzug: Personenaufzug

**Kaufpreis
€ 179.900,-**

Main Estate Immobilien GmbH

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

> Etagenwohnung
> Neu-Isenburg
> 2 Zimmer

> 61,60 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132812006-SwXHw



main-estate.de

Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	63263 Neu-Isenburg
Baujahr	1964
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	61,60 m ²
Kaufpreis	179.900,- €
Hausgeld (ca.)	243,- €
Etage	2
Anzahl Etagen	6
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	142,70 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2018-09-17
Energieausweis gültig bis	16.09.2028
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1964
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Fernheizung
Befuerung	Fernwärme
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.
Provisionshinweis	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektbeschreibung:

HINWEIS: Aus Diskretionsgründen und zum Schutz der Privatsphäre der

derzeitigen Bewohner wird auf die Veröffentlichung von Innenaufnahmen der Wohnung verzichtet. Gerne haben Sie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung die Möglichkeit, sich einen umfassenden Eindruck von der Immobilie zu verschaffen. Wir bitten um Ihr Verständnis und freuen uns auf Ihre Anfrage zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses stellt eine attraktive Kapitalanlage mit solider Vermietung dar. Das Gebäude verfügt über einen Aufzug, der einen komfortablen Zugang zur Wohnung gewährleistet und den Wohnwert zusätzlich erhöht.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und helle, freundliche Räume. Sowohl das großzügige Schlafzimmer als auch das Wohn- und Esszimmer bieten direkten Zugang zum Balkon in Südausrichtung. Dieser lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und sorgt dank der optimalen Ausrichtung für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die separate Küche bietet ausreichend Platz zur individuellen Gestaltung und ist funktional vom Wohnbereich getrennt. Das Tageslichtbadezimmer sorgt durch natürliches Licht und Belüftungsmöglichkeiten für zusätzlichen Komfort.

Die Wohnung ist seit 2019 zuverlässig vermietet und eignet sich daher ideal für Kapitalanleger, die Wert auf stabile Mieteinnahmen legen. Ein eigenes Kellerabteil gehört ebenfalls zur Einheit und bietet zusätzlichen Stauraum.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine gelungene Kombination aus praktischer Raumaufteilung, attraktiver Balkonlage und solider Vermietung - eine interessante Gelegenheit für Investoren mit Fokus auf langfristige Wertbeständigkeit.

Ausstattung:

- Wohnfläche: ca. 61,6 m²
- Baujahr: 1964
- Etage: 2.OG
- Keller: Ja
- Zimmer: 2
- Schlafzimmer: 1
- Wohn- und Esszimmer: 1
- Badezimmer: 1
- Balkon: Ja
- Bodenbelag: Laminat, Fliesen
- Heizung: Nah-/Fernwärme
- Nahegelegende Verkehrsanbindung

Lagebeschreibung:

Die angebotene Immobilie befindet sich in Neu-Isenburg / Gravenbruch,

- > Etagenwohnung
- > Neu-Isenburg
- > 2 Zimmer

- > 61,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 132812006-SwXHw



main-estate.de

einem gefragten und ruhigen Wohnstandort im Rhein-Main-Gebiet. Die Lage überzeugt durch eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und hervorragender Anbindung an die umliegenden Städte.

Die Autobahnen A3, A5 und A661 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in alle Richtungen. Die Frankfurter Innenstadt sowie der internationale Flughafen sind in etwa 10 bis 15 Minuten bequem mit dem Auto erreichbar.

Gravenbruch zeichnet sich insbesondere durch seine grüne Umgebung aus. Wälder und weitläufige Spazierwege befinden sich in unmittelbarer Nähe und laden zu erholsamen Stunden im Freien ein. Hier genießen Sie eine angenehme Wohnatmosphäre mit hohem Erholungswert.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer guten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants sowie verschiedene Freizeitangebote befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise fußläufig erreichbar.

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Balance zwischen Ruhe, Natur und urbaner Nähe - perfekt für alle, die entspannt wohnen und dennoch schnell in der Metropolregion Frankfurt am Main sein möchten.

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 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.

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

Objektbilder:



Außenansicht

- > Etagenwohnung
- > Neu-Isenburg
- > 2 Zimmer

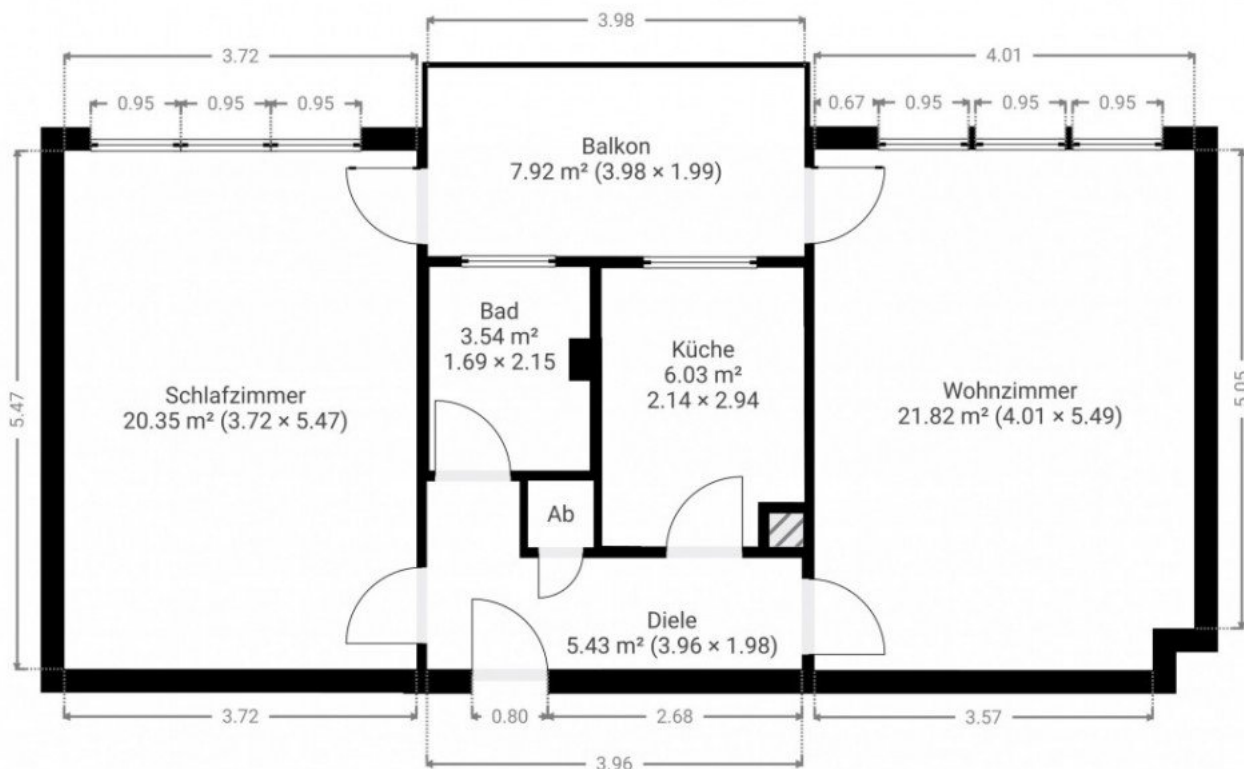
- > 61,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 132812006-SwXHw



main-estate.de

▼ 2. Stock

GESAMTFLÄCHE: 65.54 m² · WOHNFLÄCHE: 61.58 m² ·

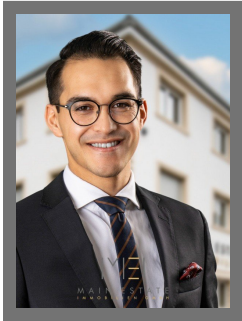


Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen

0 1 2 3m 1:76
Page 2/2

Grundriss

> 2 Zimmer

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: