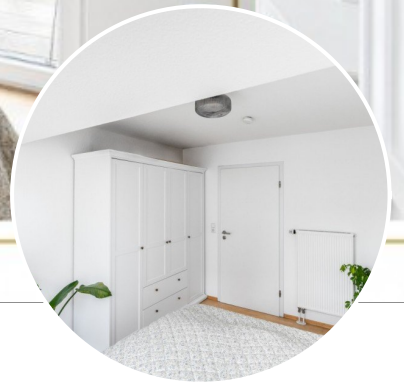


EXPOSÉ

Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung in begehrter Wohnlage von Neu-Isenburg

VERTRAUEN SCHAFFT



ECKDATEN

Objektart: Maisonettewohnung
Adresse: 63263 Neu-Isenburg
Baujahr: 1996
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 84,76 m²
Nutzfläche (ca.): 10 m²
Hausgeld (ca.): 478,- €
Etage: 2
Anzahl Etagen: 3

Kaufpreis
€ 324.900,-

estate.de

Main Estate Immobilien GmbH

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

> Maisonettewohnung

> 84,76 m² Wohnfläche

> Neu-Isenburg

> Objektnummer: 132811951-SwXHw

> 3 Zimmer



main-estate.de

Objekteckdaten:

Objektart	Maisonettewohnung
Adresse	63263 Neu-Isenburg
Baujahr	1996
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	84,76 m ²
Nutzfläche (ca.)	10 m ²
Kaufpreis	324.900,- €
Hausgeld (ca.)	478,- €
Etage	2
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	2.0
Garage / Stellplatz	Anzahl 2
Garage	Kauf 30.000,- €
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	112 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2022-07-15
Energieausweis gültig bis	14.07.2032
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1996
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Denkmalgeschützt	nein
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett, Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Seniorengerecht	ja
Keller (ca.)	10 m ²
Zustand	gepflegt

bezugsfrei ab

Nach Vereinbarung

Provision für Käufer

3,57 % inkl. MwSt.

Provisionshinweis

Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

- > Maisonettewohnung
- > Neu-Isenburg
- > 3 Zimmer

> 84,76 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 132811951-SwXHw



main-estate.de

Objektbeschreibung:

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um eine helle 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung, die sich über zwei Etagen im Dachgeschoss sowie im Spitzboden eines dreigeschossigen, voll unterkellerten Mehrfamilienhauses erstreckt. Das sehr gepflegte Objekt wurde im Jahr 1996 errichtet, befindet sich in begehrter Wohnlage von Neu-Isenburg und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 84,76 m².

Das Hausgeld beläuft sich aktuell auf ca. 478,00 EUR pro Monat, wobei ein großer Teil der Kosten im Falle einer Vermietung auf den Mieter umgelegt werden kann. Neben einer Eigennutzung stellt das Objekt somit - insbesondere vor dem Hintergrund wirtschaftlich herausfordernder Zeiten - auch ein attraktives Investment dar.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, von dem aus rechter Hand direkt das Tageslichtbad mit WC, Waschtisch, Dusche und Badewanne erreichbar ist. Angrenzend befindet sich das attraktiv geschnittene Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon, das neben einem großen Doppelbett ausreichend Platz für einen geräumigen Kleiderschrank bietet.

Im hinteren Bereich des Flurs gelangen Sie in den offenen Wohn- und Essbereich, der ebenfalls Zugang zum Balkon bietet. Am Kopfende des Raumes befindet sich die modern ausgestattete Einbauküche, die bereits im Kaufpreis enthalten ist. Der Balkon stellt zweifellos eines der Highlights dieser Wohnung dar: Hier können Sie an sonnigen Wochenenden entspannen oder den Tag bei einem ausgiebigen Frühstück beginnen.

Ein weiteres Highlight dieser ansprechenden Maisonette-Wohnung ist der ausgebaut Spitzboden, den Sie über eine Treppe auf der linken Seite des Flurs erreichen. Dort erwartet Sie ein großzügiges und lichtdurchflutetes Zimmer, das sich über die gesamte Länge der Wohnung erstreckt und sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignet.

Dank der erstklassigen Wohnlage in zweiter Reihe bietet das Objekt ein besonders ruhiges und komfortables Wohngefühl. Die moderne Architektur sorgt zusätzlich für eine angenehme Wohnatmosphäre.

Zwei PKW-Stellplätze (Duplex) in der Tiefgarage mit eigenem Grundbuchblatt sind obligatorisch mit zu erwerben und kosten zusätzlich 30.000 EUR. Ein überdurchschnittlich großes, abschließbares Kellerabteil gehört ebenfalls zum Angebot.

Im Kellergeschoss stehen Ihnen außerdem ein Wasch- und Trockenraum mit separaten Wasser- und Stromanschlüssen zur Verfügung. Dies ermöglicht eine erhebliche Platzersparnis innerhalb der Wohnung. Für eine zuverlässige und unkomplizierte Wärmeversorgung sorgt eine Gas-Zentralheizung.

Ausstattung:

- Wohnfläche: ca. 84,76 m²
- Nutzfläche: ca. 10,00 m²
- Baujahr: ca. 1996
- Etage: DG/SB
- Etagen insgesamt: 3 (EG, OG, DG/SB)
- Keller: Ja
- Dach: Satteldach mit zwei großen Gauben
- Zimmer: 3,5
- Schlafzimmer: 1
- Wohn- und Esszimmer: 1,5
- Kinderzimmer: 1
- Badezimmer: 1
- Balkon: Ja
- Bodenbelag: Fliesen, Laminat, Parkett
- Wände innen: Raufasertapete
- Decke innen: Raufasertapete
- Fenster: 2-fach isolierverglaste Kunststofffenster (1996)
- Küche: Einbauküche vorhanden
- Heizung: Gas-Zentralheizung
- Garage: Ja (Duplex)
- Anzahl: 2
- 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 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 ist in ca. 5 Gehminuten erreichbar, der Neu-Isenburger Bahnhof mit direkten Verbindungen nach Frankfurt und in die Umgebung in etwa 15 Gehminuten.

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

- > Maisonettewohnung
- > Neu-Isenburg
- > 3 Zimmer

> 84,76 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 132811951-SwXHw



main-estate.de

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.

EIGENTÜMERSERVICE:

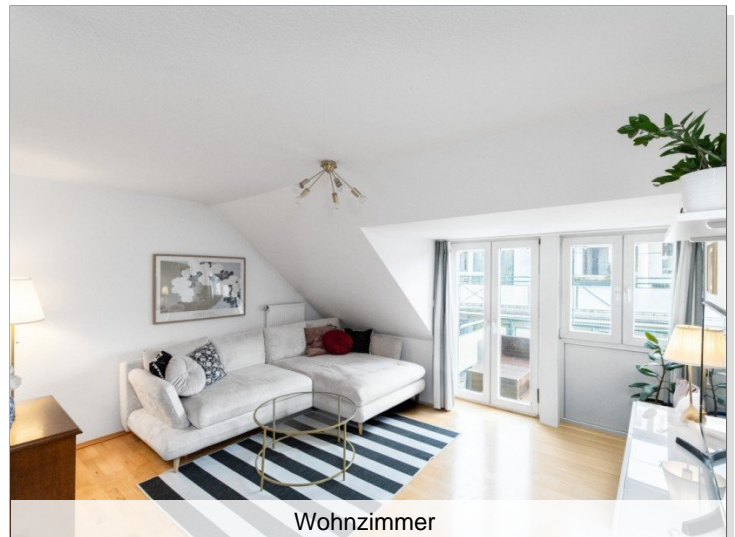
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch uns einschätzen. Unser professionelles Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter 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.

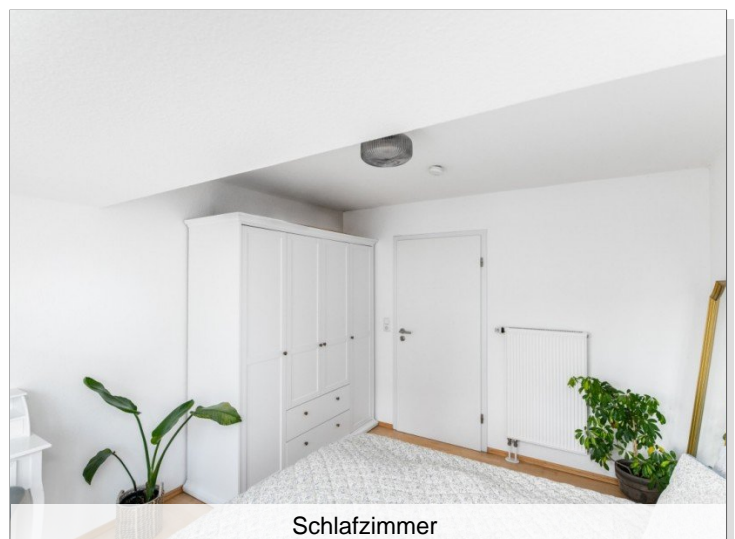
Objektbilder:



Flur



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Eckdaten

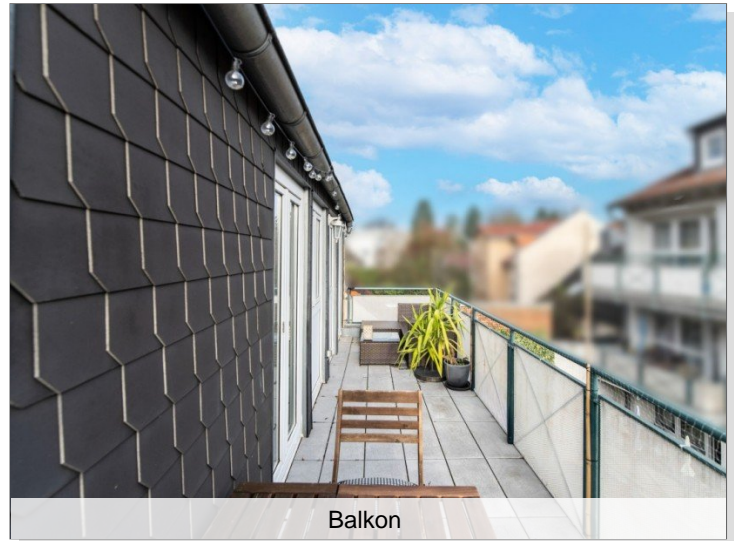
- > Maisonettewohnung
- > Neu-Isenburg
- > 3 Zimmer

> 84,76 m² Wohnfläche

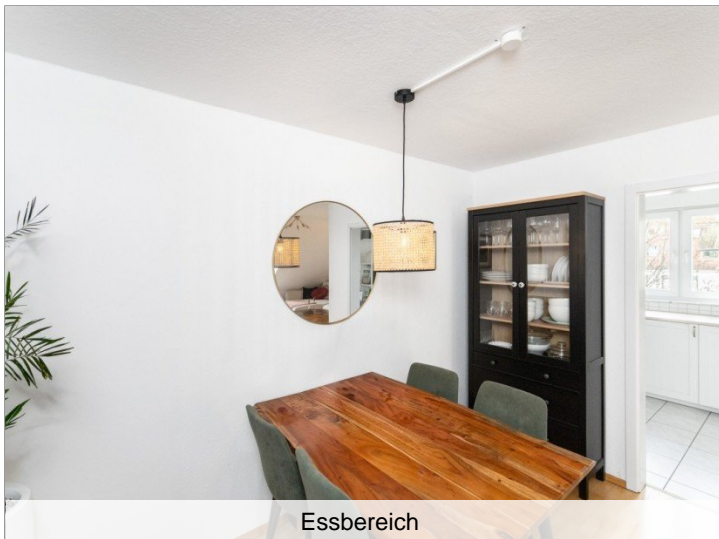
> Objektnummer: 132811951-SwXHw



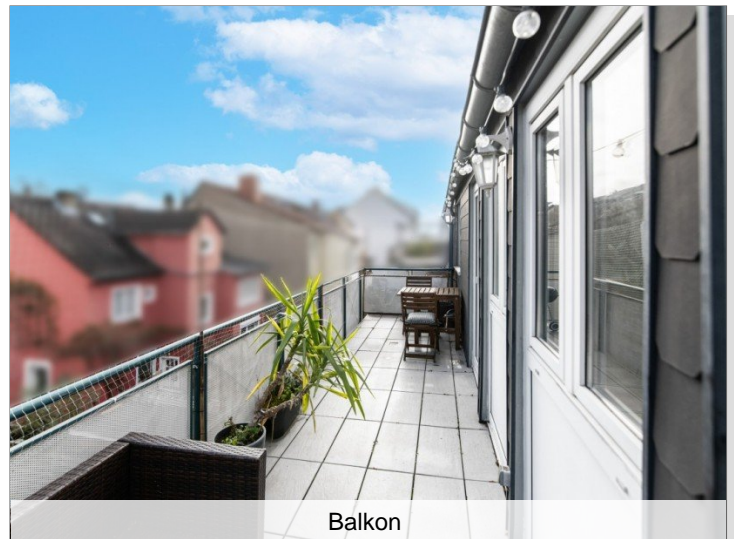
Wohnzimmer



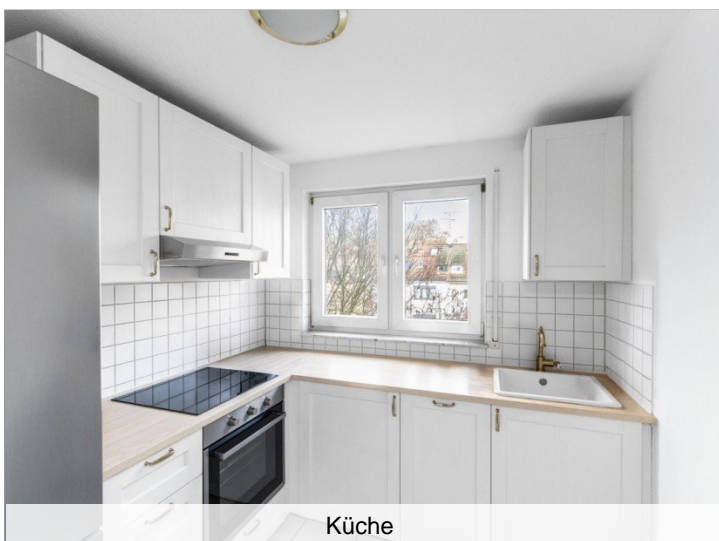
Balkon



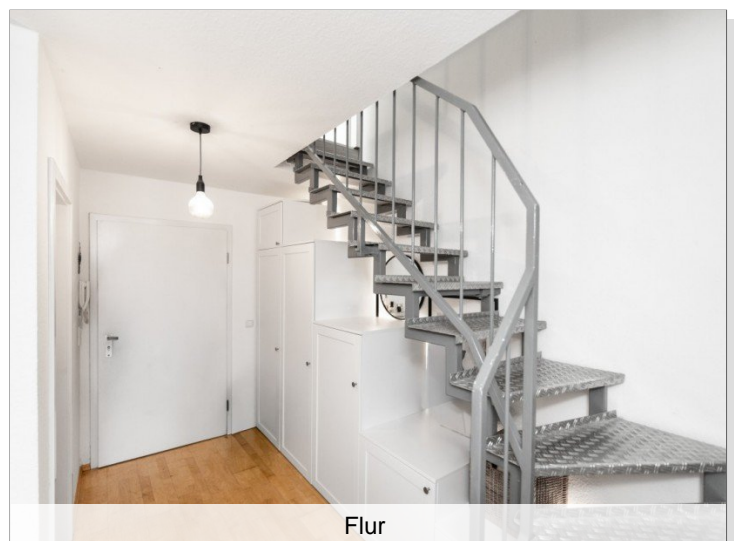
Essbereich



Balkon



Küche



Flur

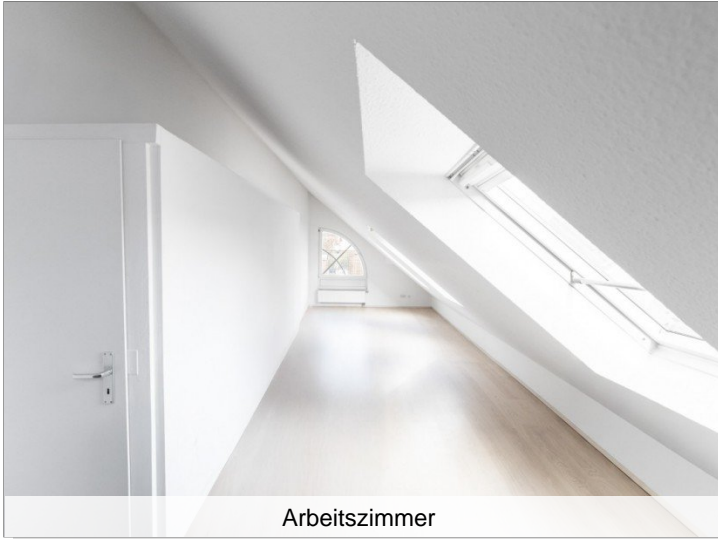
Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Neu-Isenburg
- > 3 Zimmer

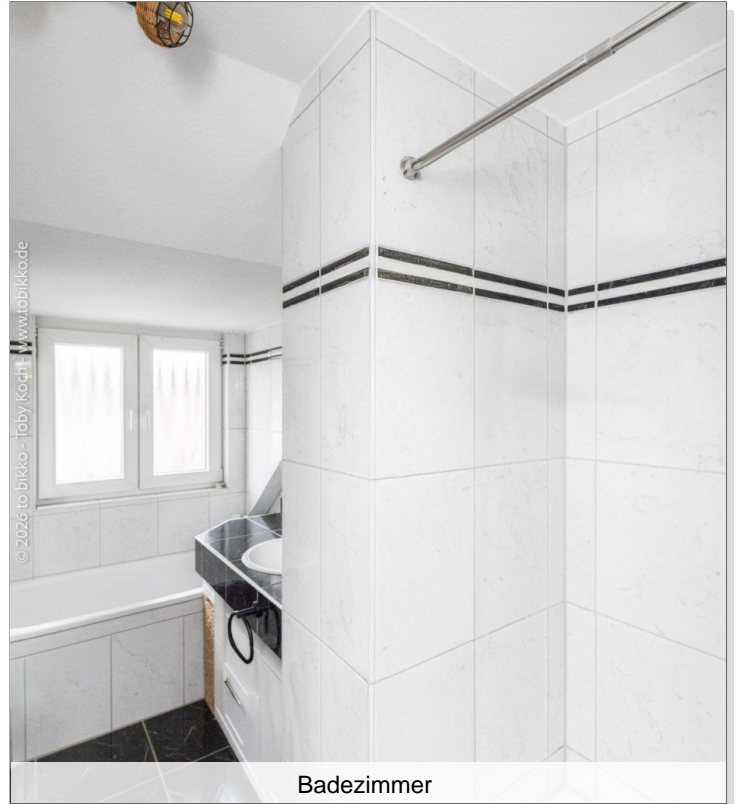
- > 84,76 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 132811951-SwXHw



main-estate.de



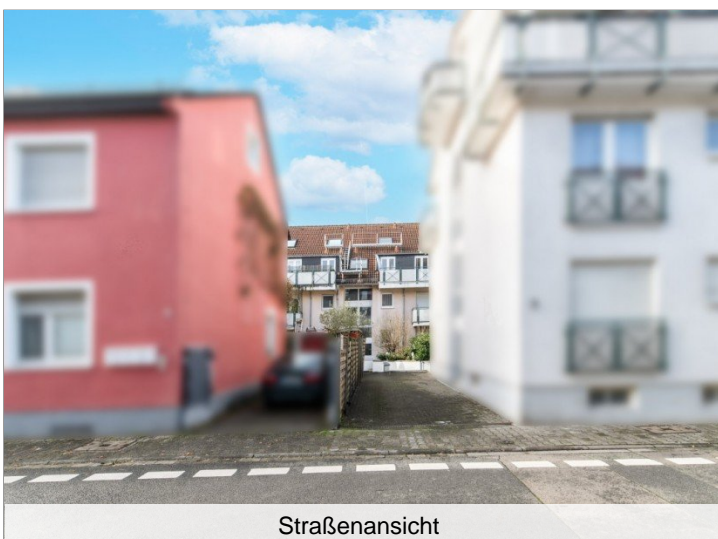
Arbeitszimmer



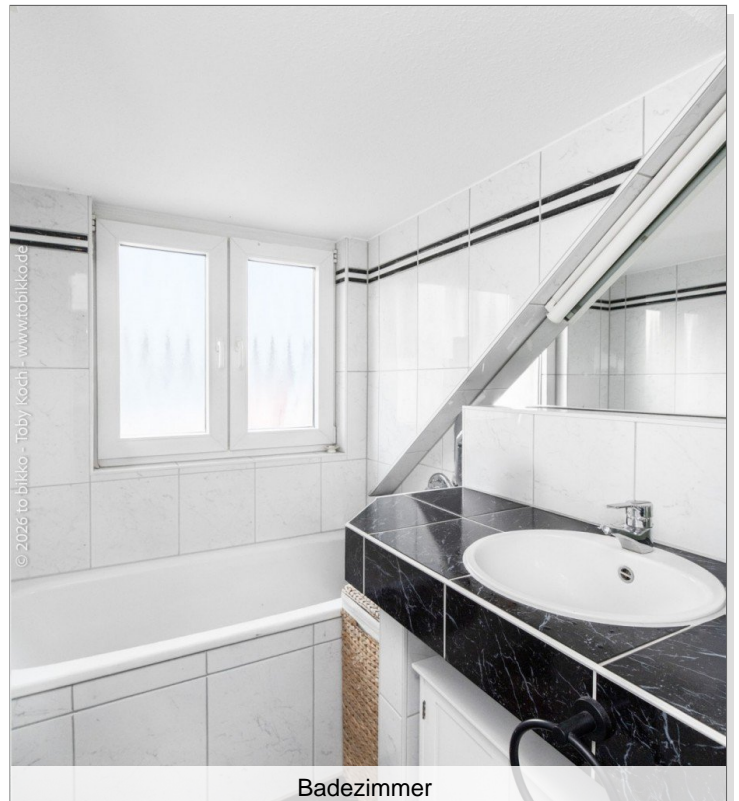
Badezimmer



Hausansicht



Straßenansicht



Badezimmer

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Neu-Isenburg
- > 3 Zimmer

> 84,76 m² Wohnfläche

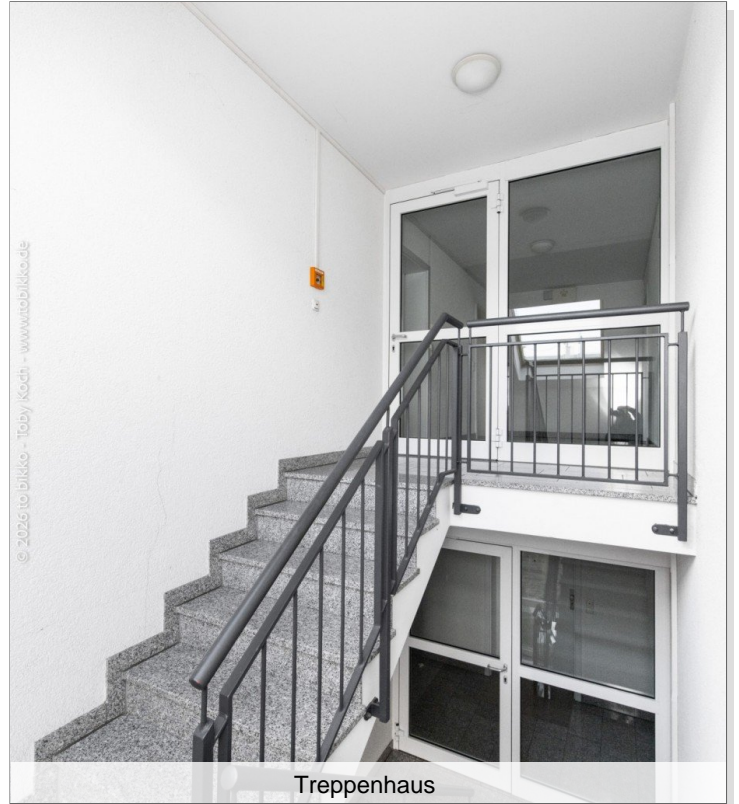
> Objektnummer: 132811951-SwXHw



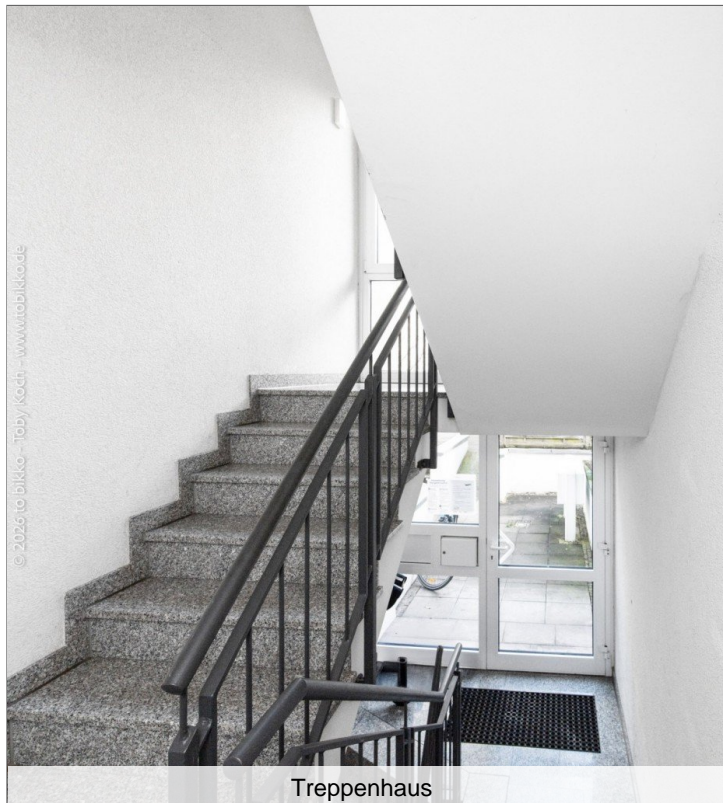
main-estate.de



WC



Treppenhaus



Treppenhaus



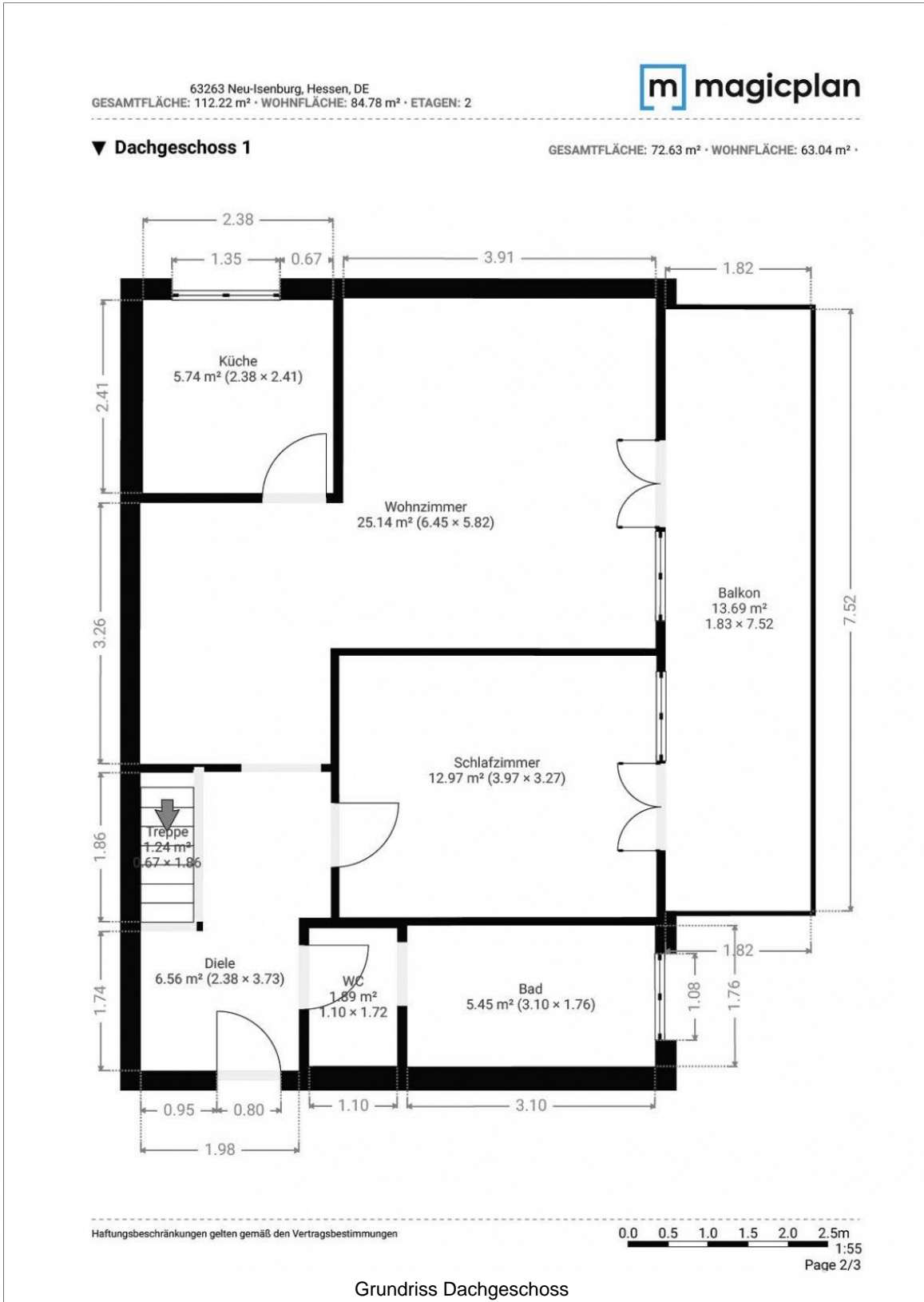
Keller

- > Maisonettewohnung
- > Neu-Isenburg
- > 3 Zimmer

- > 84,76 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 132811951-SwXHw



main-estate.de



- > Maisonettewohnung
- > Neu-Isenburg
- > 3 Zimmer

- > 84,76 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 132811951-SwXHw



main-estate.de

