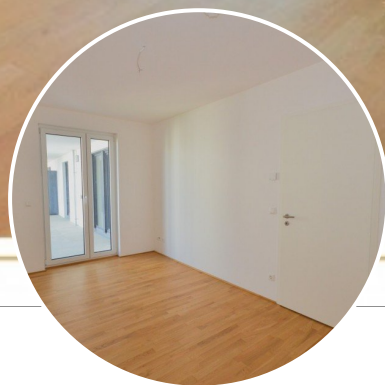
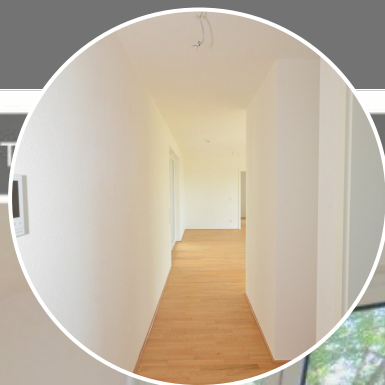


EXPOSÉ

Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit viel Licht, zwei Loggien und erstklassiger Ausstattung



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 63263 Neu-Isenburg
Baujahr: 2019
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 80,05 m²
Nebenkosten (ca.): 300,- €
Warmmiete (ca.): 1.520,- €
Etage: 2
Anzahl Etagen: 5

**Kaltmiete
€ 1.220,-**

> Etagenwohnung
> Neu-Isenburg
> 3 Zimmer

> 80,05 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 15115-SwXHw



main-estate.de

Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	63263 Neu-Isenburg
Baujahr	2019
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	80,05 m²
Kaltmiete	1.220,- €
Nebenkosten (ca.)	300,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.520,- €
Kaution	3.900,- €
Etage	2
Anzahl Etagen	5
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	1.0
Garage / Stellplatz	Miete 80,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Pelletheizung
Endenergiebedarf	53,60 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2019-02-11
Energieausweis gültig bis	10.02.2029
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	2019
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Befuerung	Pellet
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.08.2026

- > Etagenwohnung
- > Neu-Isenburg
- > 3 Zimmer

- > 80,05 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15115-SwXHw



main-estate.de

Objektbeschreibung:

Diese moderne 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines im Jahr 2019 errichteten Mehrfamilienhauses überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 80,05 m², einer hochwertigen Ausstattung sowie einem durchdachten Grundriss. Das gepflegte, voll unterkellerte Wohnhaus mit insgesamt fünf Geschossen vereint zeitlose Architektur mit energieeffizienter Bauweise und bietet ein angenehmes Wohnumfeld.

Bereits beim Betreten der Wohnung entsteht ein offenes und einladendes Wohngefühl. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und überzeugt durch seine helle Atmosphäre. Der angrenzende Küchenbereich ist durch eine Trennwand optisch vom Wohnbereich separiert und bietet ausreichend Platz für die Gestaltung Ihrer individuellen Traumküche. Eine Einbauküche ist nicht vorhanden. Dadurch genießen Sie maximale Gestaltungsfreiheit bei der Einrichtung.

Ein besonderes Highlight sind die beiden großzügigen Loggien. Die ca. 18,36 m² große Hauptloggia mit Nordausrichtung erstreckt sich nahezu über die gesamte Wohnungsbreite und ist sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer sowie vom Kinder- bzw. Arbeitszimmer direkt erreichbar. Sie erweitert den Wohnraum auf angenehme Weise und bietet auch an warmen Sommertagen einen geschützten Platz zum Entspannen.

Ergänzt wird das Außenangebot durch eine zweite, nach Süden ausgerichtete Loggia, die vom Wohnzimmer sowie vom Kinder- bzw. Arbeitszimmer betreten werden kann. Dadurch profitieren Sie zu jeder Tageszeit von unterschiedlichen Sonnen- und Schattenbereichen und genießen eine außergewöhnliche Wohnqualität.

Das großzügige Schlafzimmer sowie das weitere Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten - ob als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Das stilvoll ausgestattete Badezimmer verfügt über eine bodengleiche Dusche sowie eine komfortable Badewanne und überzeugt durch hochwertige Fliesen und ein modernes Design.

In sämtlichen Wohn- und Schlafräumen wurde hochwertiger Parkettboden verlegt, der eine warme und elegante Wohnatmosphäre schafft. Der Küchenbereich sowie das Badezimmer sind mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet. Eine Fußbodenheizung in allen Räumen sorgt ganzjährig für ein angenehmes Raumklima und höchsten Wohnkomfort.

Zur Wohnung gehören ein eigener Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz. Ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum steht den Bewohnern ebenfalls zur Verfügung und ergänzt das komfortable Wohnangebot.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine moderne Pelletheizung, die den Gebäudekomplex über ein energieeffizientes Nahwärmesystem versorgt. Die monatlichen Nebenkosten betragen derzeit ca. 300,00 EUR und

beinhalten bereits die Heizkosten.

Diese exklusive Wohnung verbindet hochwertige Ausstattung, eine außergewöhnliche Freiraumgestaltung mit zwei Loggien sowie moderne Gebäudetechnik zu einem attraktiven Zuhause für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles, die Wert auf Qualität und Wohnkomfort legen.

Ausstattung:

- Exklusive 3-Zimmer-Wohnung
- Ca. 80,05 m² Wohnfläche
- 2. Obergeschoss
- Baujahr 2019
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Separater Küchenbereich mit Trennwand zum Wohnbereich
- Vermietung ohne Einbauküche
- Ca. 18,36 m² große Loggia mit Nordausrichtung
- Zweite Loggia mit Südausrichtung
- Hochwertiger Parkettboden in allen Wohn- und Schlafräumen
- Fliesen im Badezimmer und Küchenbereich
- Modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Badewanne
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Tiefgaragenstellplatz
- Eigener Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- Pelletheizung über energieeffizientes Nahwärmesystem
- Nebenkosten inkl. Heizkosten: ca. 300,00 EUR monatlich
- Gepflegtes, voll unterkellertes Mehrfamilienhaus
- Hochwertige und moderne Bauweise

Lagebeschreibung:

Die angebotene Immobilie befindet sich im Osten 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. Die internationale Metropole Frankfurt am Main mit ihrem pulsierenden und aufregenden Leben sowie zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie 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

- > Etagenwohnung
- > Neu-Isenburg
- > 3 Zimmer

- > 80,05 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15115-SwXHw



main-estate.de

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.

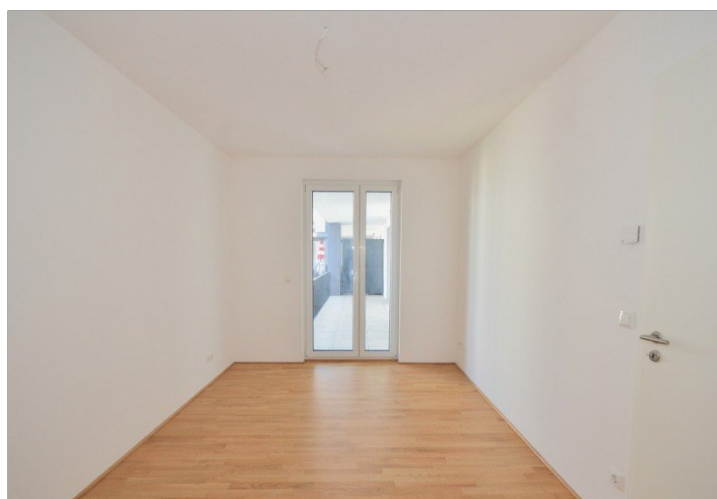
BILDER: Aus Gründen der Ästhetik wurden u.U. manche Bilder mit Hilfe von KI optimiert.

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:



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer

- > Etagenwohnung
- > Neu-Isenburg
- > 3 Zimmer

- > 80,05 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15115-SwXHw



main-estate.de



Wohn- und Esszimmer



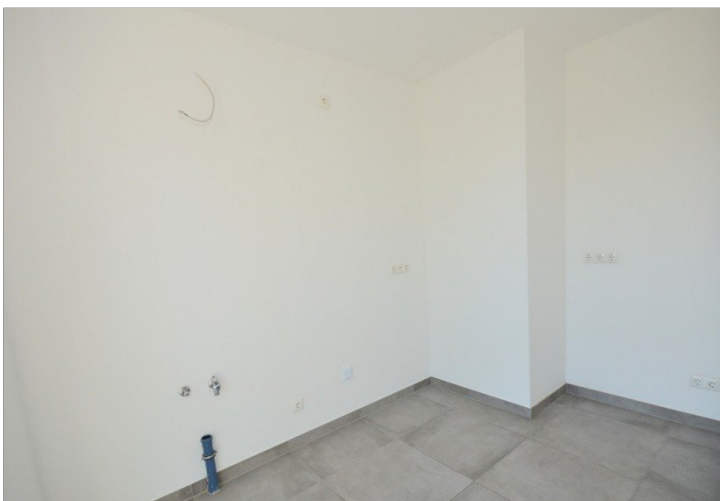
Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer



Loggia



Küchenbereich



Arbeits- bzw. Kinderzimmer

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Neu-Isenburg
- > 3 Zimmer

- > 80,05 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15115-SwXHw



Arbeits- bzw. Kinderzimmer



Loggia



Flur

- > Etagenwohnung
- > Neu-Isenburg
- > 3 Zimmer

- > 80,05 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15115-SwXHw



main-estate.de



Grundriss

2.Obergeschoss | Wohnung: 2.C/2.9

Wohnen/Essen	27,09 m ²
Kochen	6,29 m ²
Schlafen	14,21 m ²
Kind	10,33 m ²
Bad	5,09 m ²
Flur	5,69 m ²
Loggia 1 (50%)	2,17 m ²
Loggia 2 (50%)	9,18 m ²

WF gesamt 80,05 m²

WF Volumen 178,62 m³

(Flächen sind aus CAD abgegriffen)



main-estate.de

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