

EXPOSÉ

Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Aufzug und viel Komfort



ECKDATEN

estate.de

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 63263 Neu-Isenburg

Baujahr: 2010

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 75 m²

Nebenkosten (ca.): 250,- €

Warmmiete (ca.): 1.420,- €

Etage: 2

Anzahl Etagen: 3

**Kaltmiete
€ 1.170,-**

Main Estate Immobilien GmbH

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

- > Dachgeschosswohnung
- > Neu-Isenburg
- > 3 Zimmer
- > 75 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15122-SwXHw



main-estate.de

Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	63263 Neu-Isenburg
Baujahr	2010
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	75 m²
Kaltmiete	1.170,- €
Nebenkosten (ca.)	250,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.420,- €
Kaution	3.750,- €
Etage	2
Anzahl Etagen	3
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	1.0
Garage / Stellplatz	Miete 80,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	71 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2019-09-10
Energieausweis gültig bis	09.09.2029
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	2010
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Gäste-WC	ja

Keller (ca.)	7 m²
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.10.2026

> Dachgeschosswohnung

> Neu-Isenburg

> 3 Zimmer

> 75 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 15122-SwXHw



main-estate.de

Objektbeschreibung:

Diese hochwertige 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines äußerst gepflegten und modernen 6-Parteienhauses vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer durchdachten Raumaufteilung und einer erstklassigen Ausstattung. Auf ca. 75 m² Wohnfläche erwartet Sie ein lichtdurchflutetes Zuhause, das sowohl für Paare als auch für anspruchsvolle Singles oder Berufstätige im Homeoffice ideale Voraussetzungen bietet.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Gestaltung und einer hochwertigen Einbauküche. Große Fensterflächen schaffen eine helle und freundliche Wohnatmosphäre und sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf den großzügigen Westbalkon, der insbesondere in den Nachmittags- und Abendstunden zum Entspannen im Freien einlädt.

Die beiden Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Während sich das Hauptschlafzimmer als komfortabler Rückzugsort präsentiert, eignet sich das zweite Zimmer hervorragend als Homeoffice, Gäste- oder Arbeitszimmer. Beide Räume verfügen über bodentiefe Fensterelemente mit Zugang zu einem französischen Balkon in Südausrichtung und profitieren von einer angenehmen Belichtung.

Das großzügige Tageslichtbad überzeugt durch seine hochwertige Ausstattung und bietet neben einer Badewanne auch eine separate Dusche sowie ein Bidet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC, in dem sich zusätzlich die Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner befinden.

In den Wohn- und Schlafräumen sowie im Küchenbereich sorgt hochwertiger Parkettboden für eine warme und elegante Wohnatmosphäre, während in den Sanitärbereichen moderne Fliesen verlegt wurden. Eine Fußbodenheizung in allen Räumen gewährleistet ganzjährig ein angenehmes Raumklima. Elektrische Rollläden bieten zusätzlichen Komfort und erhöhen den Wohnwert der Immobilie.

Ein Personenaufzug ermöglicht einen bequemen Zugang zur Wohnung. Zur Mietsache gehören darüber hinaus ein eigener Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz. Im Untergeschoss stehen den Bewohnern außerdem ein gemeinschaftlicher Waschraum sowie ein Fahrradraum zur Verfügung.

Diese attraktive Wohnung verbindet modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und ein gepflegtes Wohnumfeld zu einem Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

Ausstattung:

- Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung
- Wohnfläche: ca. 75 m²

- 2. Obergeschoss (DG)
- Gepflegtes und modernes 6-Parteienhaus
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Hochwertige Einbauküche inklusive
- Großer Westbalkon mit Zugang vom Wohnzimmer
- Zwei (Schlaf-)Zimmer
- Französischer Balkon in Südausrichtung
- Zugang zum französischen Balkon von beiden Schlafzimmern
- Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und Bidet
- Separates Gäste-WC
- Waschmaschinen- und Trockneranschluss im Gäste-WC
- Hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen
- Moderne Fliesen in Küche und Sanitärbereichen
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Elektrische Rollläden
- Personenaufzug
- Tiefgaragenstellplatz
- Eigener Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Waschraum im Keller
- Fahrradraum im Keller
- Moderne und hochwertige Ausstattung
- Ruhiges und gepflegtes Wohnumfeld

Lagebeschreibung:

Die angebotene Immobilie befindet sich in 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 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

- > Dachgeschosswohnung
- > Neu-Isenburg
- > 3 Zimmer

- > 75 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15122-SwXHw



main-estate.de

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:



Wohnzimmer



Balkon (Westausrichtung - Bodenbelag wird im Frühjahr erneuert)



Balkon (Westausrichtung)



Küchen- und Essbereich

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Neu-Isenburg
- > 3 Zimmer

- > 75 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15122-SwXHw



main-estate.de



Arbeitszimmer



Badezimmer



Schlafzimmer



Gäste-WC



Badezimmer

- VERTRAUEN SCHÜTZEN
- 

main.estate de

A portrait of a smiling man with dark hair and glasses, wearing a dark suit, light blue shirt, and a striped tie. He is standing in front of a large, light-colored building with many windows. The text 'MAINSTREET' is visible in the bottom right corner of the image.

Telefon: +49 6102 7087800
E-Mail: vermietung@main-estate.de

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