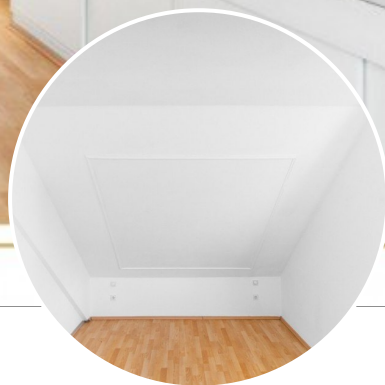
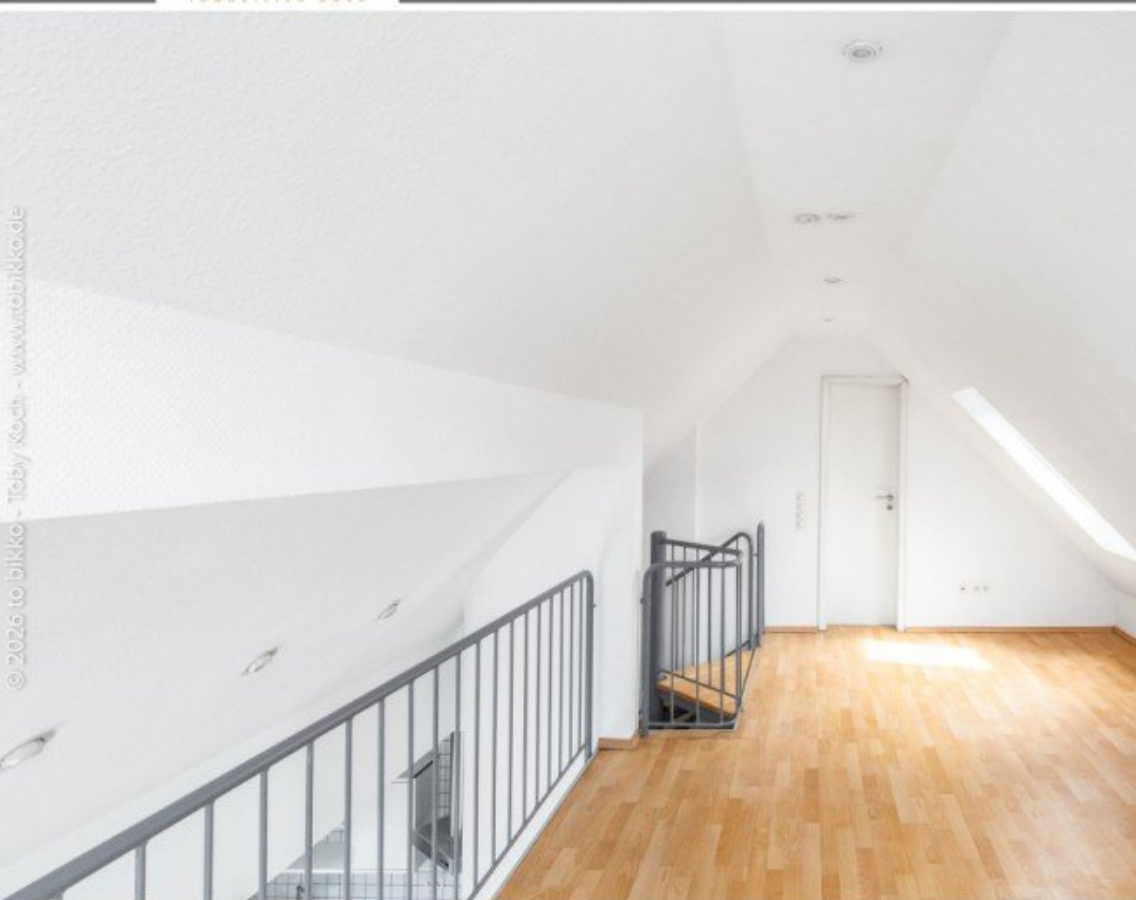


EXPOSÉ

Stilvolles Wohnen mit Weitblick: Maisonette-Perle inklusive Sauna und Stellplatz



ECKDATEN

estate.de

Objektart: Maisonettewohnung
Adresse: 63263 Neu-Isenburg
Baujahr: 1991
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 68,55 m²
Balkon: ja
Anzahl Garage / Stellplatz: 1.0
Garage / Stellplatz: Anzahl 1
Energieausweis: Verbrauchsausweis

**Kaufpreis
€ 299.900,-**

> Maisonettewohnung
> Neu-Isenburg
> 3 Zimmer

> 68,55 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132811963-SwXHw



main-estate.de

Objekteckdaten:

Objektart	Maisonettewohnung
Adresse	63263 Neu-Isenburg
Baujahr	1991
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	68,55 m²
Kaufpreis	299.900,- €
Balkon	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	1.0
Garage / Stellplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieverbrauchskennwert	178 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2018-08-01
Energieausweis gültig bis	01.08.2028
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1991
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

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

Objektbeschreibung:

Bei dieser charmanten 3-Zimmer-Maisonettewohnung handelt es sich um ein echtes Schmuckstück im vierten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, das mit lediglich vier Wohneinheiten eine angenehm

ruhige und private Wohnatmosphäre in Neu-Isenburg bietet.

Bereits beim Betreten des Gebäudes entsteht durch das gepflegte Granittreppenhaus ein einladender erster Eindruck. In der Wohnung angekommen, empfängt Sie ein offener und großzügiger Dielenbereich. Von hier aus sind sämtliche Räume der Einheit fließend erreichbar, was der Wohnung sofort eine luftige Weite verleiht.

Direkt auf der linken Seite befindet sich ein gut aufgeteiltes Zimmer, das aktuell mit praktischen Einbauschränken als begehbares Ankleidezimmer genutzt wird. Selbstverständlich eignet sich dieser helle Raum ebenso hervorragend als gemütliches Kinderzimmer, ruhiges Homeoffice oder einladendes Gästezimmer. Angrenzend an diesen Raum und ebenfalls bequem über die Diele zugänglich ist das voll ausgestattete Tageslichtbad, das Ihnen mit einer separaten Dusche und einer Badewanne jeden Komfort bietet. Auch das großzügige Hauptschlafzimmer ist von der Diele aus erreichbar und überzeugt durch seine behagliche Raumgröße mit viel Platz zur Entspannung.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich wird stilvoll über zwei Stufen erschlossen und bildet gemeinsam mit dem leicht erhöhten Essbereich eine offene, wohnliche Einheit mit ganz besonderem Charakter. Das erhöhte Podest eignet sich ideal als Essplatz und schafft eine optisch gelungene Trennung zwischen dem Wohn- und Essbereich, ohne die Großzügigkeit der Wohnung zu verlieren. Die vorhandene Einbauküche ist harmonisch in den Wohnraum integriert. Sie ist voll funktional, müsste jedoch perspektivisch ausgetauscht werden. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie zudem auf den kleinen, sonnigen Südbalkon, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die offen gestaltete Galerieebene, die Sie über eine stilvolle Wendeltreppe erreichen. Dieser obere Bereich eignet sich hervorragend als zusätzliche Lounge, Arbeitsplatz oder Freizeitbereich und unterstreicht den exklusiven Maisonette-Charakter dieser Immobilie.

Von der Galerie aus gelangen Sie in einen weiteren Raum, der ursprünglich als Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und Gäste-Bad konzipiert war. Dieser wurde zwischenzeitlich aufwendig umgestaltet und verfügt heute über eine gemütliche Zwei-Personen-Sauna sowie eine zusätzliche Dusche. Dieser private Wellnessbereich stellt einen echten Mehrwert dar und lädt zu erholsamen Stunden in den eigenen vier Wänden ein.

Besonders hervorzuheben ist zudem, dass sämtliche Dachflächenfenster bereits fachgerecht erneuert wurden und sich in einem modernen, energieeffizienten Zustand befinden.

Diese besondere Maisonettewohnung verbindet charmantes Wohnen mit einem großzügigen Raumgefühl, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und attraktiven Ausstattungsdetails. Ein eigenes Kellerabteil sowie ein bereits im Kaufpreis enthaltener Tiefgaragenstellplatz runden dieses attraktive

> Maisonettewohnung

> Neu-Isenburg

> 3 Zimmer

> 68,55 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 132811963-SwXHw



main-estate.de

Immobilienangebot ideal ab - perfekt für Eigennutzer, die das gehobene Wohnen über den Dächern von Neu-Isenburg zu schätzen wissen.

Ausstattung:

- Wohnfläche: ca. 67,79 m²
- Kellerfläche: ca. 5,26 m²
- Baujahr: ca. 1991
- Etagen insgesamt: 6 (UG, EG, 1 OG, 2.OG, 3. OG & DG)
- Keller: Ja
- Dach:
- Zimmer: 3
- Schlafzimmer: 2
- Wohn-Esszimmer: 1
- Badezimmer: 1
- Balkon: Ja
- Anzahl: 1
- Bodenbelag: Fliesen und Laminat
- Wände innen: Raufasertapete
- Decke innen: Raufasertapete
- Fenster: 2-fach isolierverglaste Kunststoffenster (1990)
- Küche: Einbauküche vorhanden
- Heizung: Gas-Zentralheizung
- TG-Stellplatz: Ja
- 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 Straßenbahnhaltstelle 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 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.

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:

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

> 68,55 m² Wohnfläche

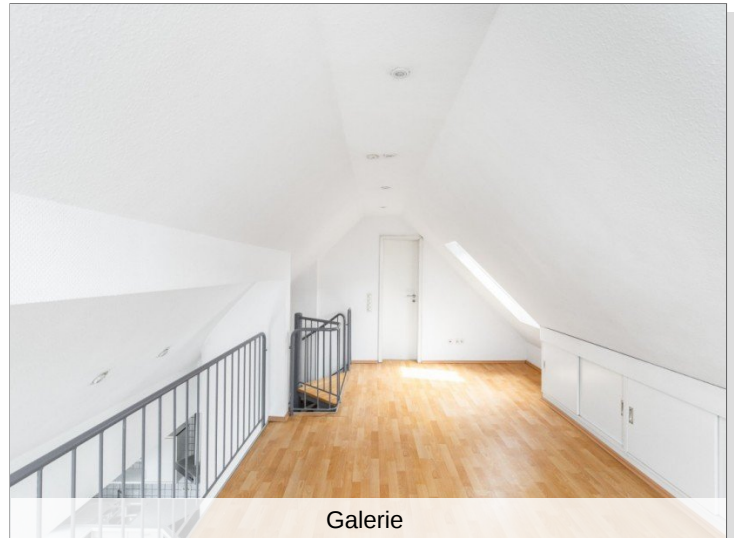
> Objektnummer: 132811963-SwXHw



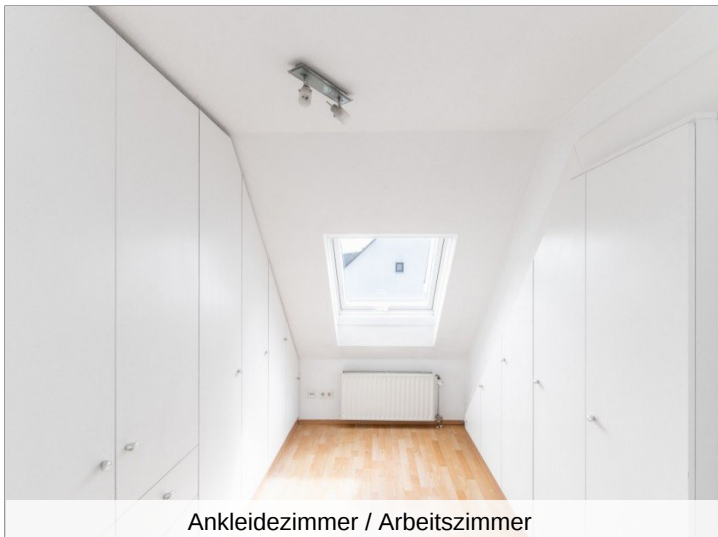
main-estate.de



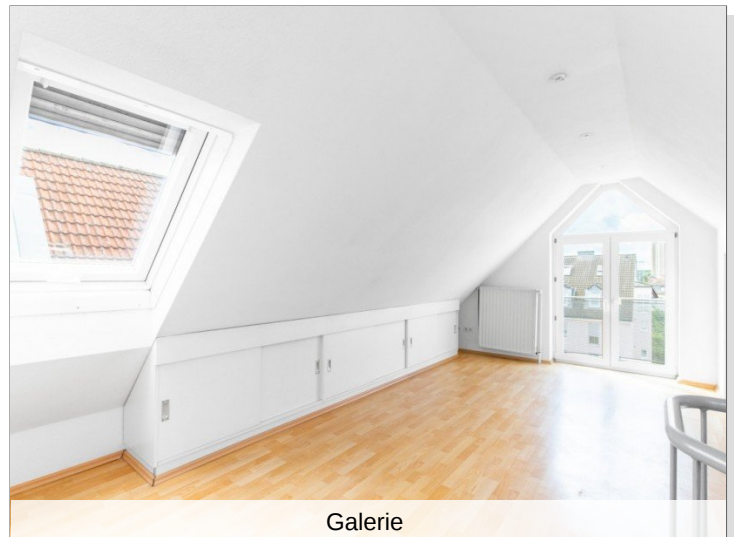
Wohnzimmer, Küche und Essbereich



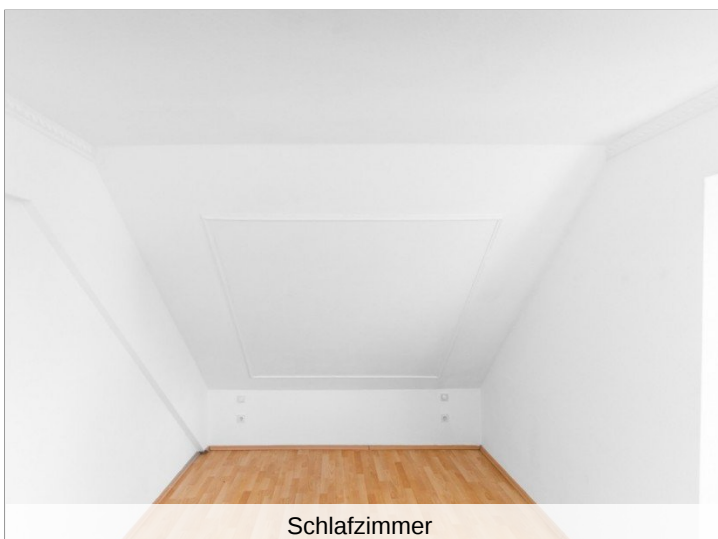
Galerie



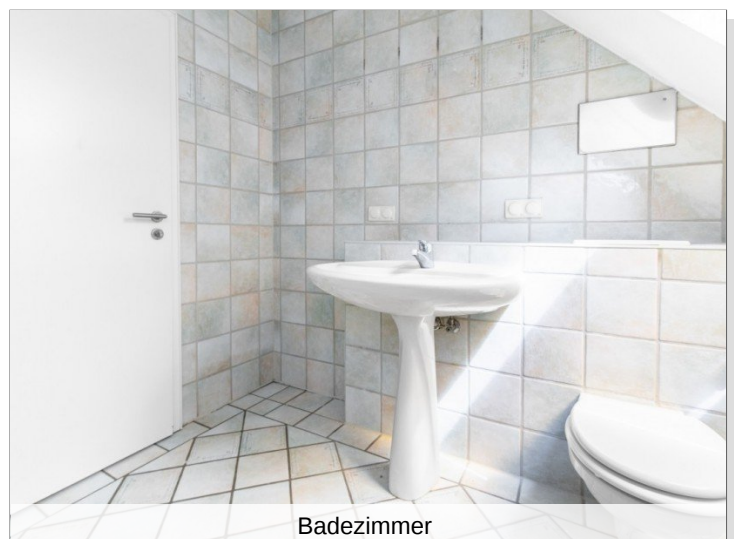
Ankleidezimmer / Arbeitszimmer



Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer

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

- > 68,55 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 132811963-SwXHw



main-estate.de



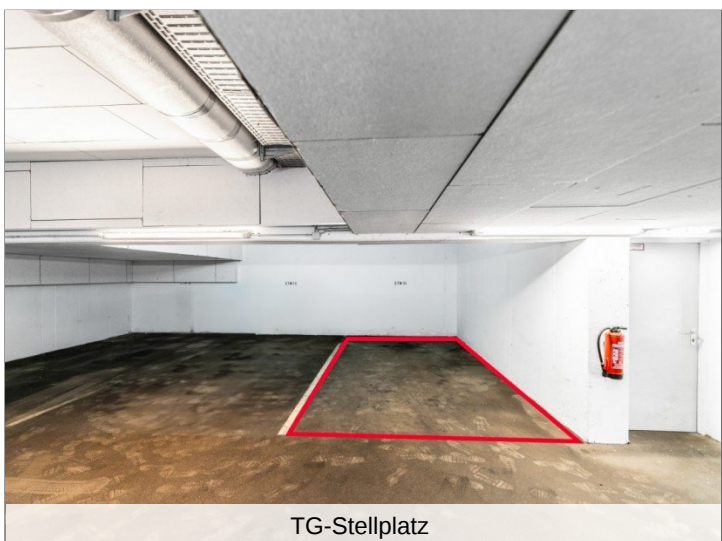
Badezimmer



Sauna



Ausblick



TG-Stellplatz

Eckdaten

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

- > 68,55 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 132811963-SwXHw



main-estate.de



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen

Grundriss DG Exposé

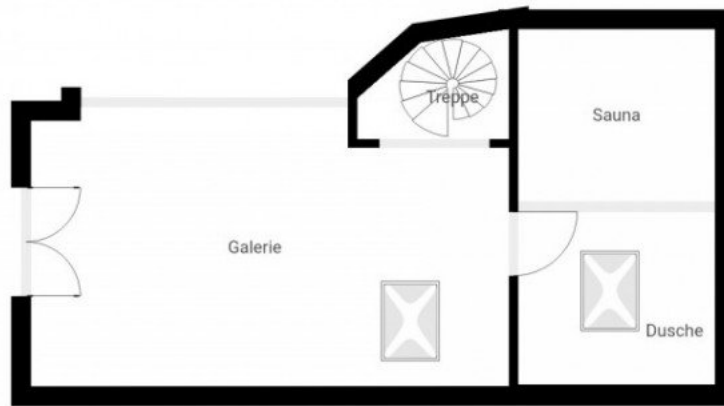
Eckdaten

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

- > 68,55 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 132811963-SwXHw



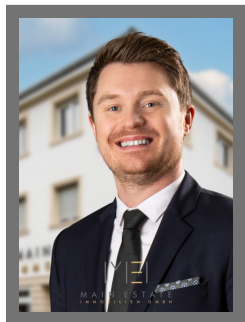
main-estate.de



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen

Grundriss DG - Spitzboden Exposé

- > 68,55 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132811963-SwXHw

main-estate.de**Firmendaten:**

Telefon: +49 6102 7087800
Mobil: +49 162 6625555
E-Mail: doenitz@main-estate.de

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

Ihre Notizen: