

EXPOSÉ

Zentral und weitläufig: Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in bester Innenstadtlage



VERTRAUEN SCHAFFT

© 2023 tobiiko - Toby Tech - www.tobiiko.de



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 63263 Neu-Isenburg
Baujahr: 1957
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 102,21 m²
Hausgeld (ca.): 480,- €
Etage: 2
Energieausweis: Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger: Gas

**Kaufpreis
€ 279.900,-**

estate.de

Main Estate Immobilien GmbH

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

> Etagenwohnung
> Neu-Isenburg
> 3 Zimmer

> 102,21 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132812010-SwXHw



main-estate.de

Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	63263 Neu-Isenburg
Baujahr	1957
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	102,21 m²
Kaufpreis	279.900,- €
Hausgeld (ca.)	480,- €
Etage	2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	232,40 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2020-03-25
Energieausweis gültig bis	24.03.2030
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1957
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	nein
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	2,85 m²
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

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

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht eine großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung, die mit einer komfortablen Wohnfläche von ca. 102,21 m² viel Raum zur freien Entfaltung bietet. Die Immobilie befindet sich im zweiten

Obergeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses im Herzen von Neu-Isenburg. Der Zugang zu dieser Immobilie erfolgt über einen überdachten Hofbereich vom gemeinsamen Innenhof aus, von wo aus ein gepflegter Eingang und ein ordentliches Treppenhaus direkt nach oben zur Wohnung führen.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine einladende und bemerkenswert großzügige Diele, von der aus alle Räumlichkeiten direkt zugänglich sind. Auf der rechten Seite liegt das großzügige Schlafzimmer, welches nach Süden ausgerichtet und dadurch besonders ruhig gelegen ist. Das wahre Herzstück der Wohnung bildet das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer. Diese beiden Bereiche sind aktuell durch eine praktische Schiebetür miteinander verbunden, was ein wunderbar offenes Wohngefühl schafft. Bei Bedarf lassen sich die Räume jedoch auch mühelos wieder vollständig trennen. Ein toller Vorteil ist die große Küche inklusive einer bereits vorhandenen Einbauküche, die im Kaufpreis inkludiert ist. Von hier aus betreten Sie die sonnige, ebenfalls nach Süden ausgerichtete Loggia, die zu entspannten Stunden mit einem ruhigen Blick in den Innenhof einlädt. Das tageslichthelle Badezimmer ist klassisch mit einer Dusche sowie einem WC ausgestattet. Ein praktischer Abstellraum, der ebenfalls von der Hauptdiele abgeht, bietet unsichtbaren Stauraum und komplettiert die durchdachte Raumaufteilung.

Diese Wohnung besticht vor allem durch ihren hervorragenden Grundriss und die absolut zentrale Innenstadtlage. Durch gezielte Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen können Sie hier Ihre ganz eigenen Wohnideen verwirklichen und der Immobilie neuen Glanz verleihen. Dank dieser flexiblen Nutzungsmöglichkeiten eignet sich das Objekt nach den anstehenden Arbeiten entweder ideal als wertstabile Kapitalanlage zur Vermietung oder als weitläufiges neues Eigenheim für den Selbstbezug. Das monatliche Hausgeld beläuft sich aktuell auf 480,00 EUR, wovon bereits ein Anteil von circa 107,00 EUR direkt in die Instandhaltungsrücklagen fließt. Ein der Wohnung fest zugeordneter Kellerraum rundet dieses attraktive Gesamtpaket perfekt ab.

Ausstattung:

- attraktive 3-Zimmer-Wohnung
- Wohnlage: Neu-Isenburg
- Wohnfläche: ca. 102,21 m²
- Renditepotential: attraktiv
- Bodenbeläge: Fliesen
- Wände: Tapete
- Fenster: 2-fach verglast, Kunststoff und Holz
- Badezimmer: WC, Waschbecken, Dusche, Fenster
- Heizung: Gas-Zentralheizung
- Loggia: ja
- Küche: EBK
- Kellerfläche: großzügiger Raum
- Verkehrsanbindung: exzellent (sämtliche Autobahnen, Busse, Bahnen und der Frankfurter Flughafen sind in wenigen Minuten erreichbar)

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

- > 102,21 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 132812010-SwXHw



main-estate.de

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.

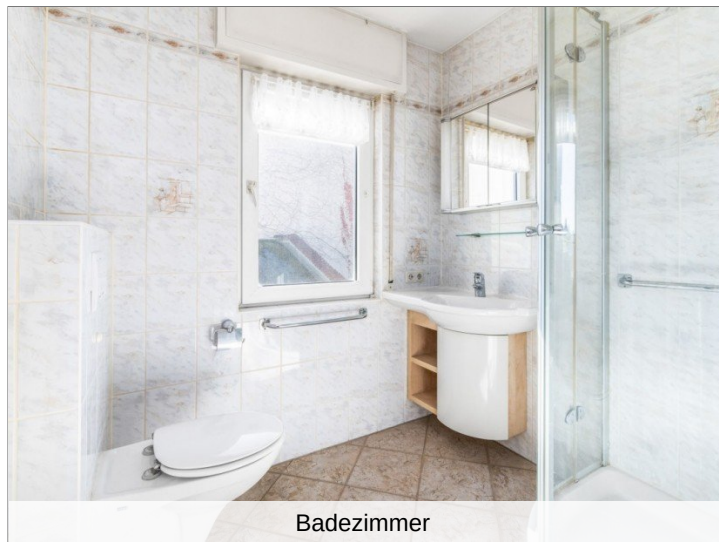
BILDER: Aus Gründen der Ästhetik wurden u.U. manche Bilder mit Hilfe von KI optimiert.

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:



Badezimmer

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

> 102,21 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 132812010-SwXHw



main-estate.de



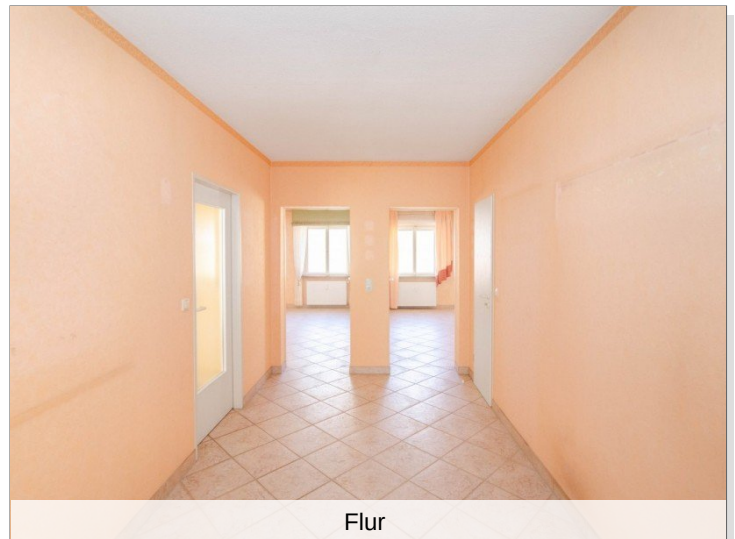
Schlafzimmer



Wohnzimmer



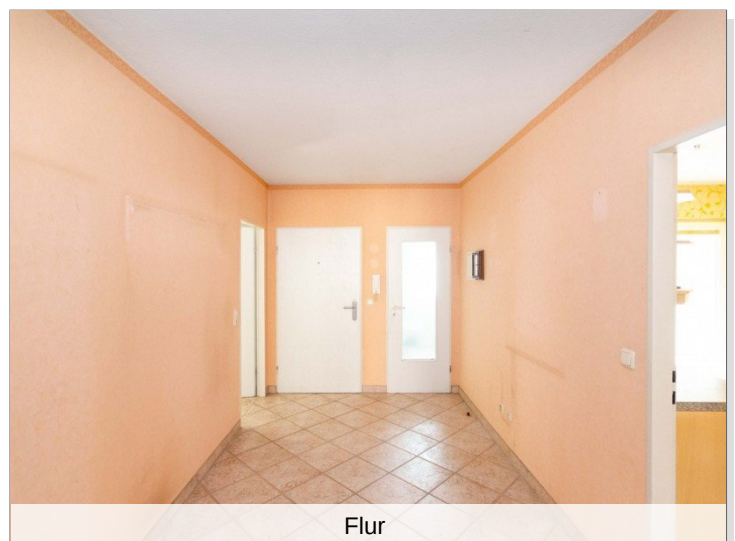
Wohnzimmer



Flur



Küche



Flur

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

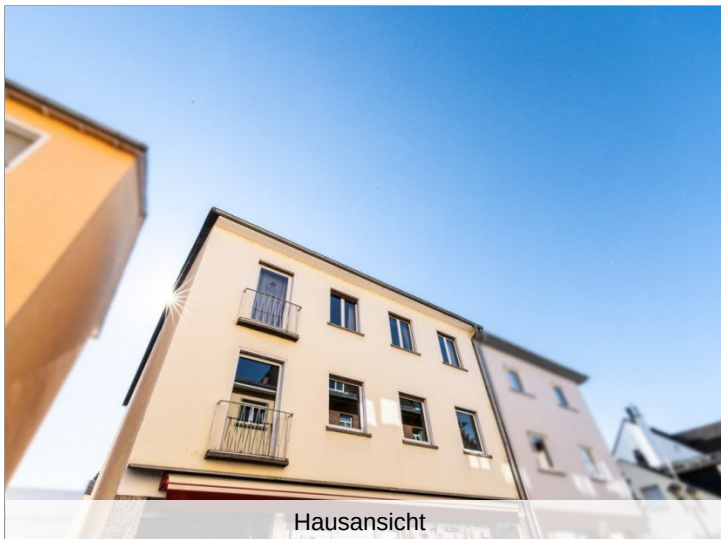
- > 102,21 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 132812010-SwXHw



main-estate.de



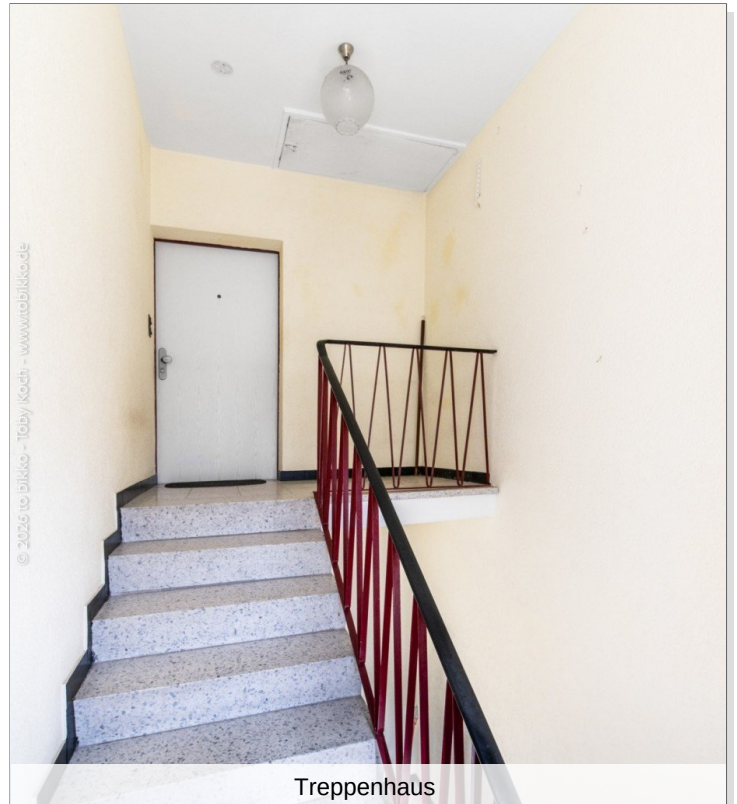
Loggia



Hausansicht



Hausansicht



Treppenhaus

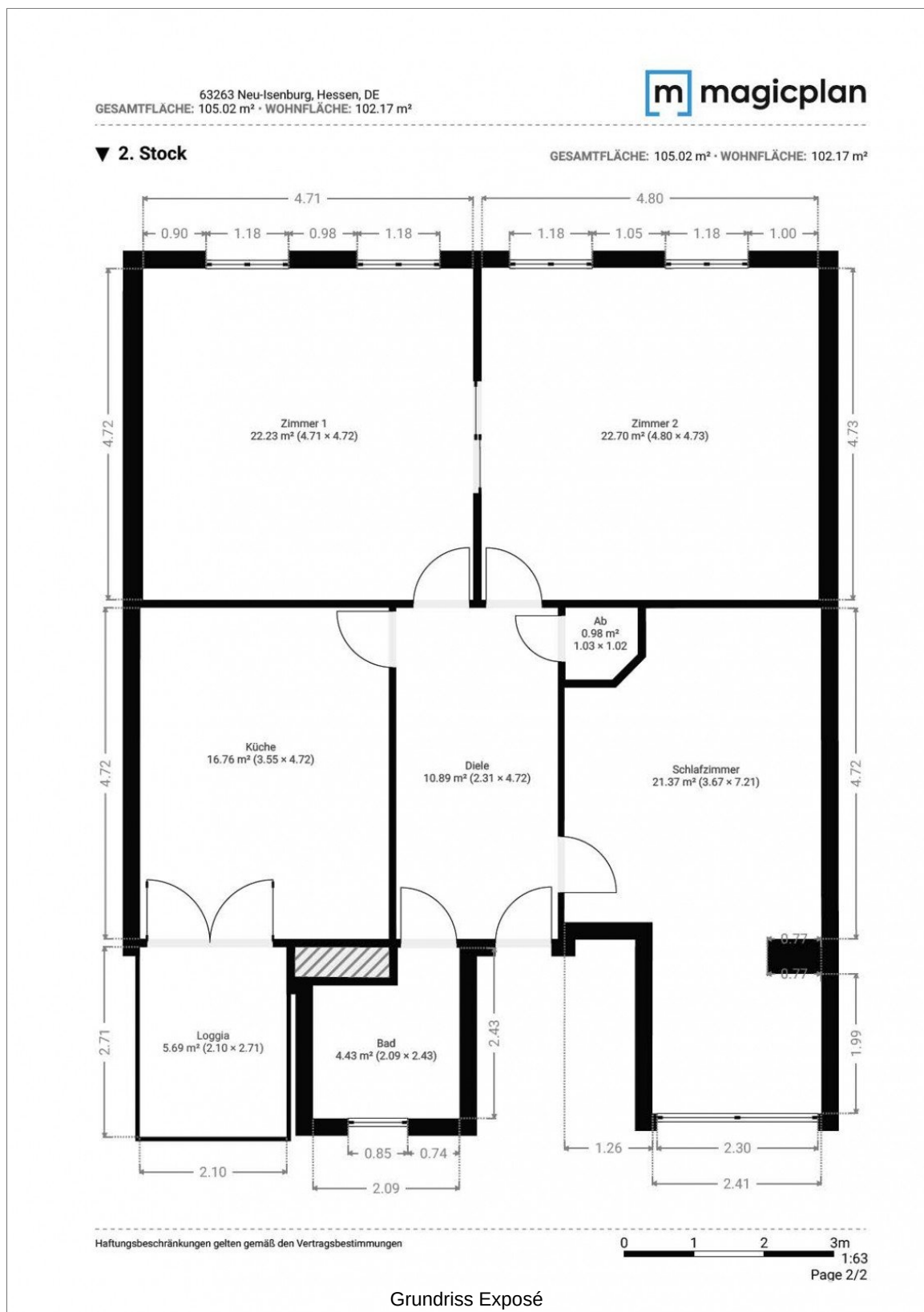
© 2026 to blikko - toby koch - www.tobikkko.de

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

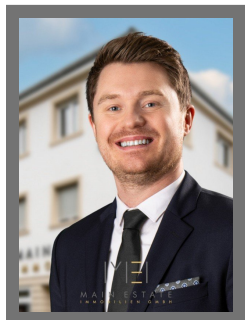
> 102,21 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132812010-SwXHw



main-estate.de



- > 102,21 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132812010-SwXHw

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: