MAIN ESTATE
IMMOBILIEN GMBH

EXPOSÉ

Attraktive Etagenwohnung mit Loggia und Kellerraum in Neu-Isenburg-Gravenbruch



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 63263 Neu-Isenburg
Baujahr: 1962
Zimmerzahl: 3,5
Wohnfläche (ca.): 88,91 m²
Hausgeld (ca.): 518,19 €
Etage: 9
Anzahl Etagen: 11
Aufzug: Personenaufzug

Kaufpreis
€ 209.900,-

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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Neu-Isenburg
> 3,5 Zimmer
> 88,91 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132812037-SwXHw



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	63263 Neu-Isenburg
Baujahr	1962
Zimmerzahl	3,5
Wohnfläche (ca.)	88,91 m²
Kaufpreis	209.900,- €
Hausgeld (ca.)	518,19 €
Etage	9
Anzahl Etagen	11
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	157,77 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2019-02-22
Energieausweis gültig bis	22.02.2029
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1962
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Denkmalgeschützt	nein
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen
Heizung	Fernheizung
Befeuerung	Fernwärme
Keller (ca.)	4 m²
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.
Provisionshinweis	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Neu-Isenburg
> 3,5 Zimmer
> 88,91 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132812037-SwXHw



Objektbeschreibung:

Diese attraktive 3,5-Zimmer-Etagenwohnung befindet sich im 9. Obergeschoss eines gepflegten, elfgeschossigen Mehrfamilienhauses mit Vollunterkellerung. Sie überzeugt durch einen gut durchdachten Grundriss, helle Wohnräume und eine großzügige, nach Westen ausgerichtete Loggia. Hier können Sie an sonnigen Tagen die Abendsonne genießen und entspannte Stunden mit Familie und Freunden verbringen. Dank der Überdachung lässt sich der Außenbereich auch bei weniger günstigen Wetterverhältnissen komfortabel nutzen und bietet einen schönen Rahmen für gemütliche Mahlzeiten im Freien.

Das im Jahr 1962 errichtete Gebäude wurde regelmäßig gepflegt und instand gehalten und befindet sich heute in einem guten und gepflegten Zustand. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 88,91 m². Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit rund 518,19 EUR. Im Falle einer Vermietung kann ein erheblicher Teil der laufenden Kosten auf den Mieter umgelegt werden.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein heller und freundlicher Eingangsbereich, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind. Auf der rechten Seite des Flurs befinden sich die Küche mit Einbauküche, das Badezimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Schlafzimmer eignet. Auf der linken Seite liegen das großzügige Wohn- und Esszimmer sowie ein helles Schlafzimmer. Sowohl vom Wohn- und Essbereich als auch vom Schlafzimmer aus gelangen Sie direkt auf die Loggia, die den Wohnraum harmonisch erweitert und zusätzlichen Wohnkomfort bietet. Am Ende des Flurs befindet sich ein weiteres Zimmer, das sich hervorragend als Arbeits-, Gäste- oder Hobbyraum nutzen lässt. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für ein angenehmes Wohnambiente und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Ein praktischer Kellerraum rundet das Wohnungsangebot ab und bietet zusätzlichen Stauraum für persönliche Gegenstände, Vorräte oder Freizeitutensilien.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, einen Außenstellplatz direkt vor dem Haus anzumieten.

Ausstattung:

- attraktive 3,5-Zimmer-Wohnung
- Wohnlage: Neu-Isenburg / Gravenbruch
- Wohnfläche: ca. 88,91 m²
- Renditepotential: attraktiv
- Bodenbeläge: Fliesen
- Wände: Tapete
- Fenster: 2-fach verglast, Kunststoff
- Badezimmer: Badewanne, WC, Waschbecken, Fenster
- Heizung: Fernwärme
- Loggia: großzügig und überdacht
- Küche: EBK
- Kellerraum: Ja
- Verkehrsanbindung: exzellent (sämtliche Autobahnen, Busse, Bahnen und der Frankfurter Flughafen sind in wenigen Minuten erreichbar)

Lagebeschreibung:

Das angebotene Objekt befindet sich in einer ruhigen Lage von Neu-Isenburg - Gravenbruch, einem attraktiven Standort 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. Gleichzeitig erreichen sie die internationale Metropole Frankfurt am Main mit ihrem pulsierenden und aufregenden Leben sowie zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten 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 bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht, die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir, wenn Sie als natürliche Person handeln, nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten - 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 Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

> Etagenwohnung
> Neu-Isenburg
> 3,5 Zimmer
> 88,91 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132812037-SwXHw



sonstiger Zwischenverwertung.

HINWEIS: Sollten mehrere Kaufzusagen zur angebotenen Immobilie / Grundstück vorliegen, hält sich der Eigentümer das Recht vor, von einem Verkaufsangebot auf ein Bieterverfahren zu wechseln.

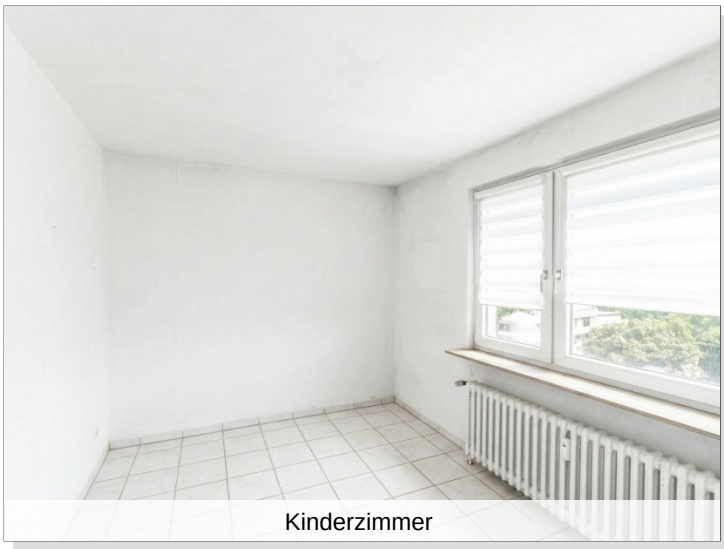
BILDER: Aus Gründen der Ästhetik wurden u.U. manche Bilder mit Hilfe von KI optimiert.

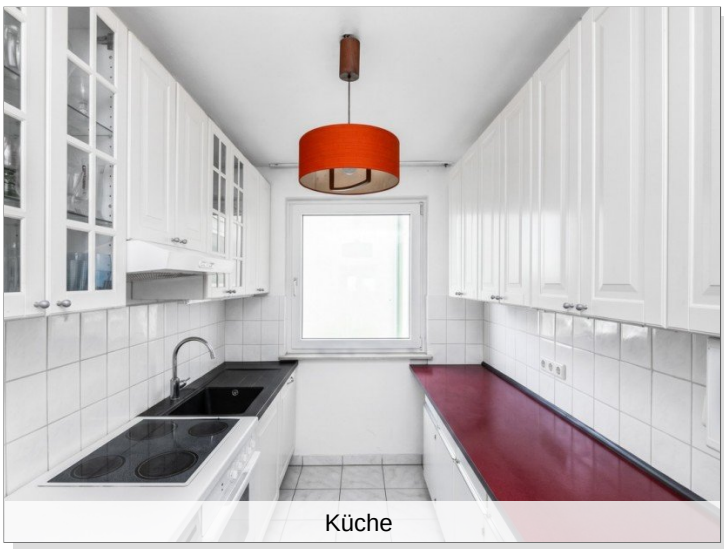
EIGENTÜMERSERVICE: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch uns einschätzen. Unser professionelles Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer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

Objektbilder:


Wohn- und Esszimmer


Schlafzimmer


Kinderzimmer

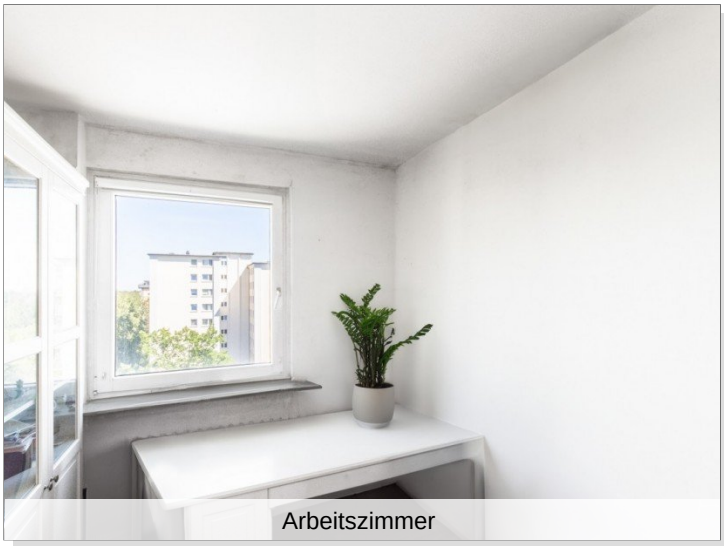

Küche

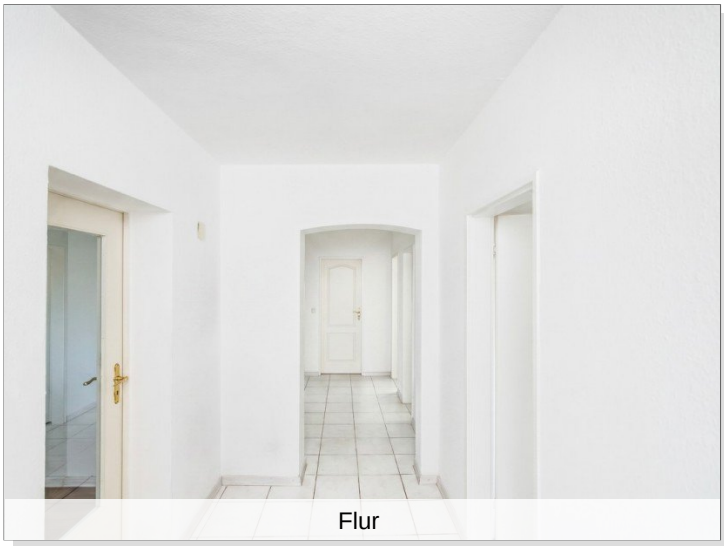
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

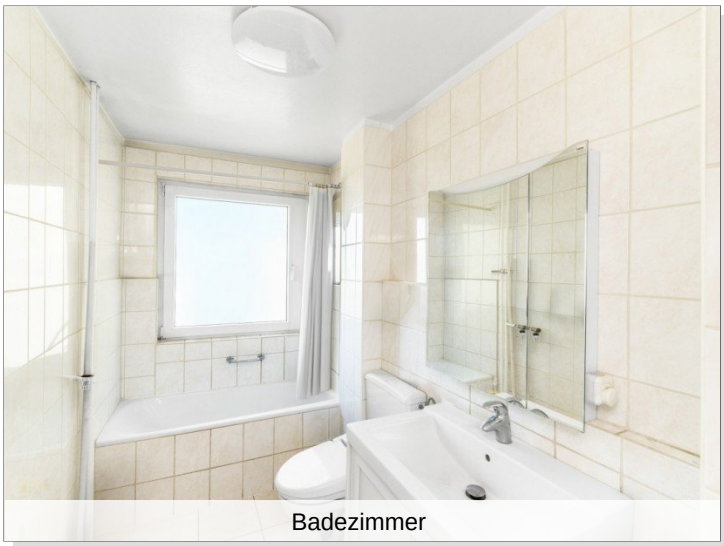
Eckdaten

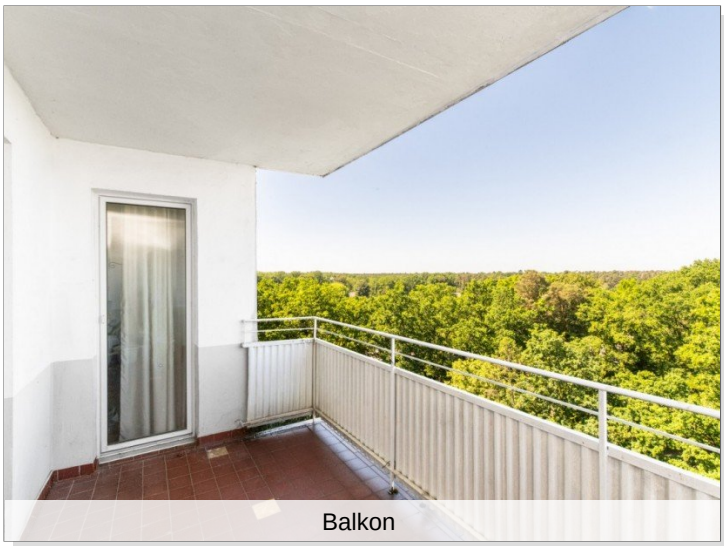
> Etagenwohnung
> Neu-Isenburg
> 3,5 Zimmer
> 88,91 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132812037-SwXHw




Arbeitszimmer


Flur


Badezimmer


Balkon


Flur


Hauseingang

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten



> Etagenwohnung
> Neu-Isenburg
> 3,5 Zimmer
> 88,91 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132812037-SwXHw



Treppenhaus



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht

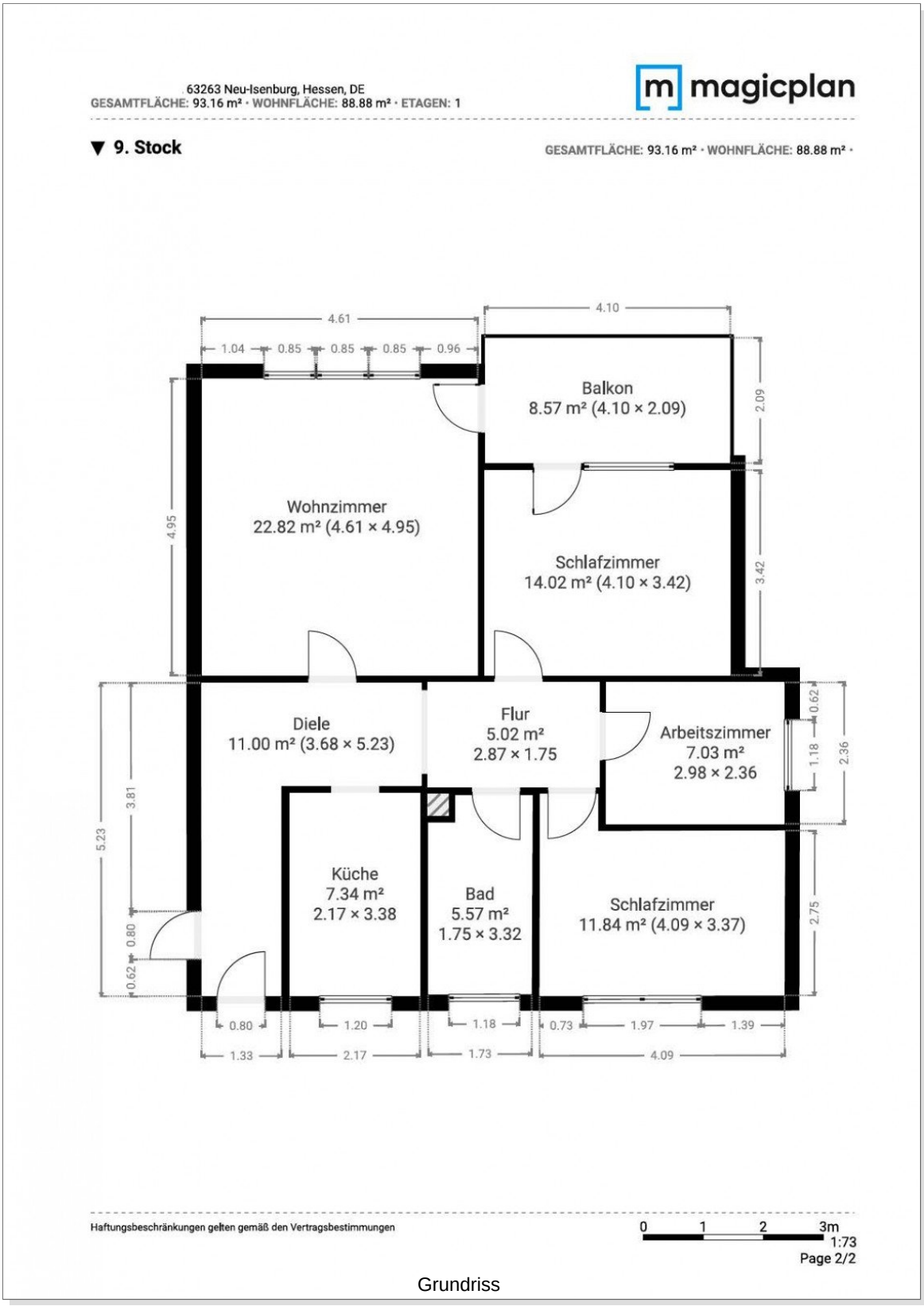
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Neu-Isenburg
> 3,5 Zimmer
> 88,91 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132812037-SwXHw





Grundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Neu-Isenburg
> 3,5 Zimmer
> 88,91 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132812037-SwXHw



Ansprechpartner:



Herr Philipp Hainlein

Telefon: +49 6102 7087800
Mobil: +49 162 7725555
E-Mail: hainlein@main-estate.de

Firmendaten:

Main Estate Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 168-170

63263 Neu-Isenburg

Tel.: +49 (0) 6102 / 70 87 80 0
E-Mail: info@main-estate.de
Internet: www.main-estate.de

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer:
Marius Pomorski
Felix Schamschula

Registergericht: Amtsgericht Offenbach am Main
Registernummer: HRB 47116
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:DE 290 218 708

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung erteilt durch das Ordnungsamt des Landkreises Offenbach am Main.

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

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026