

EXPOSÉ

Charmante Doppelhaushälfte mit großzügigem Gartenparadies - Raum für die ganze Familie

VERTRAUEN SCHAFFT



ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte
Adresse: 63263 Neu-Isenburg
Baujahr: 1928
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 131,74 m²
Nutzfläche (ca.): 93,54 m²
Grundstücksfläche (ca.): 499 m²
Anzahl Etagen: 2
Balkon: ja

Kaufpreis
€ 699.900,-

estate.de

Main Estate Immobilien GmbH

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

- > Doppelhaushälfte
- > Neu-Isenburg
- > 6 Zimmer

- > 131,74 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 132811944-SwXHw



main-estate.de

Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	63263 Neu-Isenburg
Baujahr	1928
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	131,74 m ²
Nutzfläche (ca.)	93,54 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	499 m ²
Kaufpreis	699.900,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Dachform	Walmdach
Bauweise	Massiv
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	231,38 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2025-12-07
Energieausweis gültig bis	06.12.2035
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1928
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Denkmalgeschützt	nein
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Gäste-WC	nein
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 %

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

- > Doppelhaushälfte
- > Neu-Isenburg
- > 6 Zimmer

- > 131,74 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 132811944-SwXHw



main-estate.de

Objektbeschreibung:

Dieses charmante Zweifamilienhaus in Form einer Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1928 befindet sich auf einem großzügigen, 499 m² großen Grundstück in zentraler Lage von Neu-Isenburg. Über einen kleinen Weg entlang des Vorgartens erreichen Sie den seitlich gelegenen Hauseingang und betreten das gepflegte Treppenhaus, von dem aus beide Wohneinheiten erschlossen werden.

in die Wohnung im Erdgeschoss (Hochparterre) gelangen Sie über wenige Stufen und öffnet sich zu einem zentralen Flur, von dem aus alle Räume harmonisch erreichbar sind. Die Einheit präsentiert sich als großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung. Zwei der hellen Räume sind zur Straßenseite ausgerichtet und lassen sich ideal als Wohnzimmer, Kinderzimmer oder Büro nutzen. Das dritte Zimmer liegt ruhig zur Gartenseite hin und bietet sich optimal als Schlafzimmer mit Blick ins Grüne an. Die Küche wurde im Jahr 2018 modernisiert, das Badezimmer bereits 2014 umfassend erneuert.

Die Wohnung im Obergeschoss folgt einem nahezu identischen Grundriss und überzeugt ebenfalls als großzügige 3-Zimmer-Einheit durch eine klare und funktionale Raumaufteilung. Auch hier befinden sich zwei der flexibel nutzbaren Räume zur Straßenseite, während das Schlafzimmer gartenseitig einen ruhigen Rückzugsort bildet. Ein charmant gestalteter Erker zur Straßenseite verleiht dem Wohnbereich eine besondere Lichtstimmung und unterstreicht den klassischen Charakter des Hauses. Das Badezimmer wurde hier im Jahr 2010 modernisiert, die Küche erhielt 2022 eine zeitgemäße Erneuerung. Ergänzt wird diese Einheit durch einen nach Westen ausgerichteten Balkon, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Über das Treppenhaus gelangen Sie zudem in das Dachgeschoss, das perspektivisch weiteres Potenzial bietet und sich beispielsweise mit der darunterliegenden Wohnung verbinden ließe. Das Dach wurde im Jahr 2015 neu eingedeckt; eine zusätzliche Dämmung könnte ergänzend erfolgen.

Im Kellergeschoss steht eine nahezu gleich große Fläche wie im Erdgeschoss zur Verfügung, aufgeteilt in mehrere Räume mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Von hier aus haben Sie ebenfalls direkten Zugang in den Garten.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist das weitläufige, nach Westen ausgerichtete Grundstück. Der großzügige Garten bietet viel Raum zur persönlichen Entfaltung, sei es für Erholung, Familienleben oder individuelle Gestaltungsideen. Ergänzt wird dieser Bereich durch einen praktischen Schuppen im hinteren Grundstücksbereich. Die im Jahr 2020 erneuerte Heizungsanlage rundet das Gesamtbild technisch sinnvoll ab.

Diese Doppelhaushälfte vereint den zeitlosen Charme der 1920er Jahre

mit bereits erfolgten Modernisierungen und bietet zugleich eine attraktive Grundlage für individuelle Wohnkonzepte - sei es zur Eigennutzung, für mehrere Generationen oder als langfristige Kapitalanlage.

Ausstattung:

- Wohnfläche: ca. 131,74 m²
- Nutzfläche: ca. 93,64 m²
- Baujahr: ca. 1928
- Etagen: KG/EG/OG/DG
- Keller: Ja
- Dach: Walmdach
- Zimmer: 6
- Schlafzimmer: 4
- Badezimmer: 2
- Balkon: Ja
- Freisitz: Ja
- Bodenbelag: Fliesen, Laminat
- Wände innen: Tapete
- Decke innen: Tapete
- Fenster: 2-fach isolierverglaste Kunststofffenster (zwischen 2006 und 2008)
- Küche: 2x Einbauküchen vorhanden
- Heizung: Gas-Zentralheizung
- 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 Straßenbahnhaltestelle Neu-Isenburg ist in ca. 5 Gehminuten erreichbar, der Neu-Isenburger Bahnhof mit direkten Verbindungen nach Frankfurt und in die Umgebung in etwa 15 Gehminuten.

- > Doppelhaushälfte
- > Neu-Isenburg
- > 6 Zimmer

- > 131,74 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 132811944-SwXHw



main-estate.de

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 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 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.

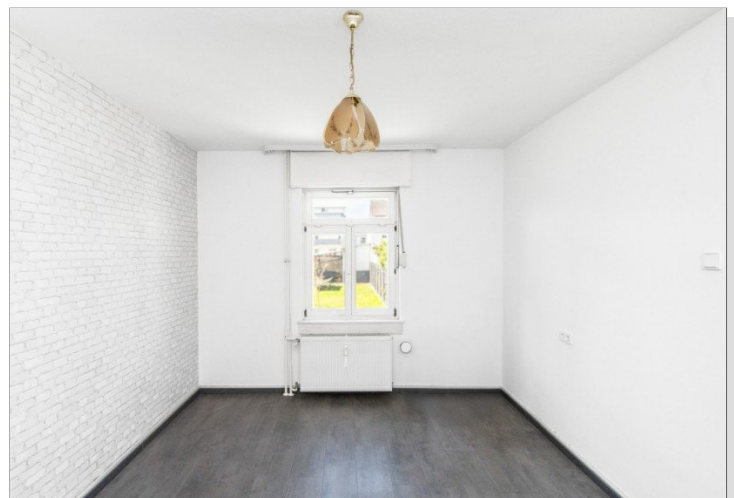
Objektbilder:



Kinderzimmer EG



Wohnzimmer EG



Schlafzimmer EG

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Neu-Isenburg
- > 6 Zimmer

- > 131,74 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 132811944-SwXHw



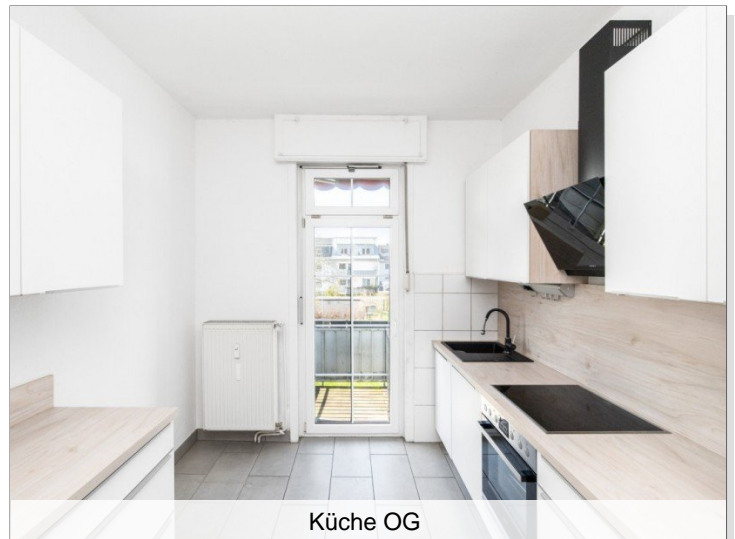
Küche EG



Wohnzimmer OG



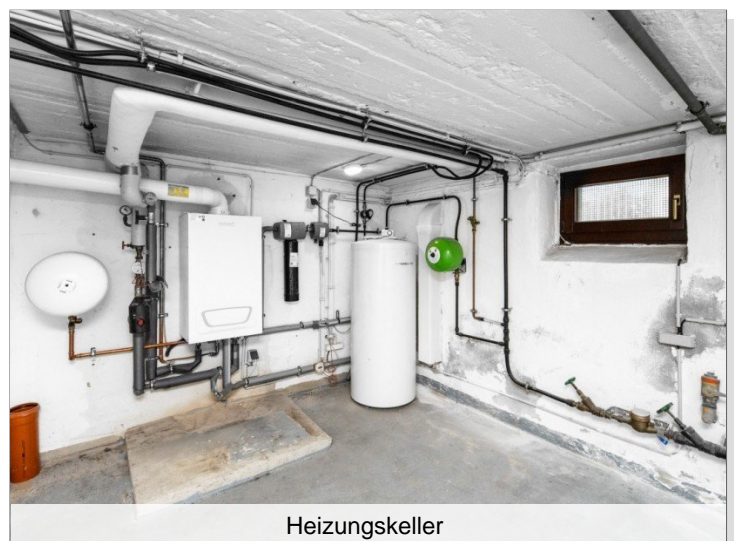
Schlafzimmer OG



Küche OG



Kinderzimmer OG



Heizungskeller

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Neu-Isenburg
- > 6 Zimmer

- > 131,74 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 132811944-SwXHw



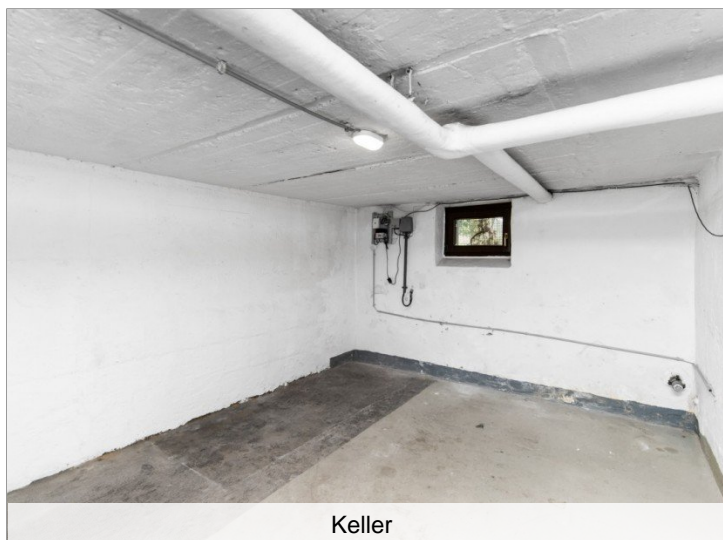
main-estate.de



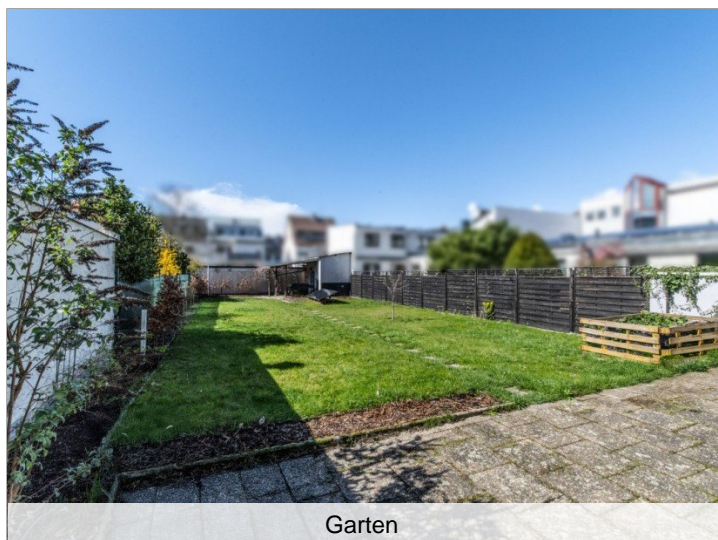
Dachboden



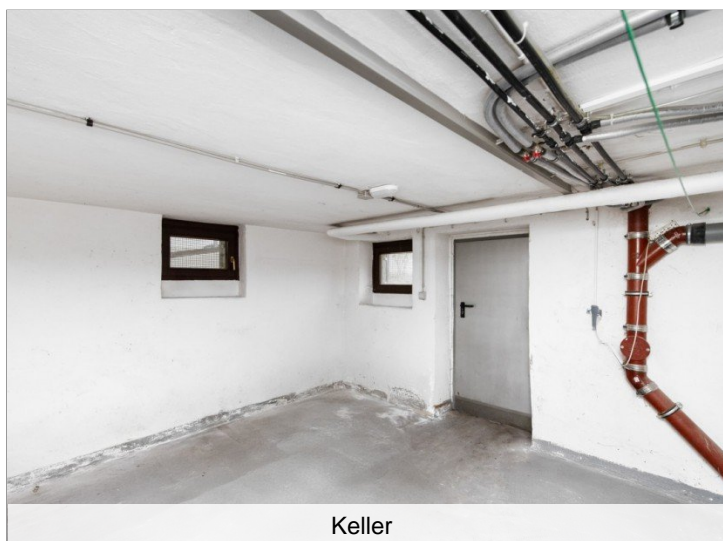
Garten



Keller



Garten



Keller

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Neu-Isenburg
- > 6 Zimmer

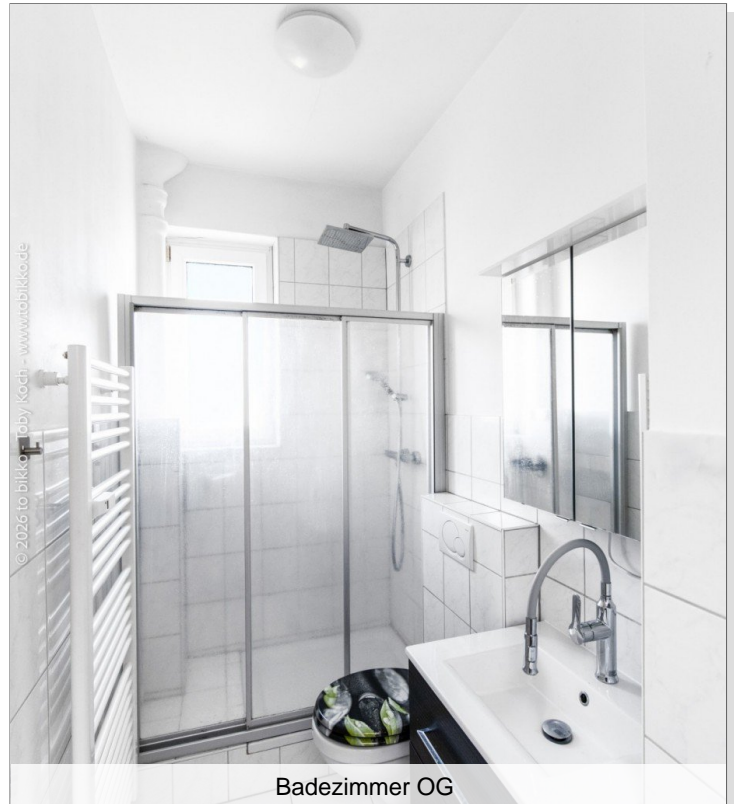
- > 131,74 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 132811944-SwXHw



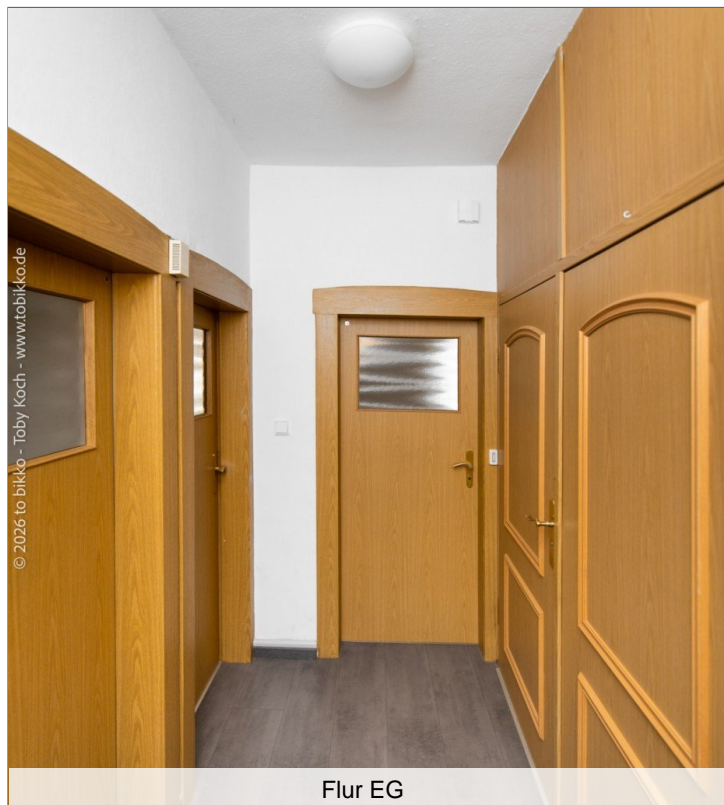
main-estate.de



Badezimmer EG



Badezimmer OG



Flur EG



Flur OG

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Neu-Isenburg
- > 6 Zimmer

- > 131,74 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 132811944-SwXHw



main-estate.de



Treppenhaus

© 2026 to bikko - Toby Koch - www.tobikkko.de

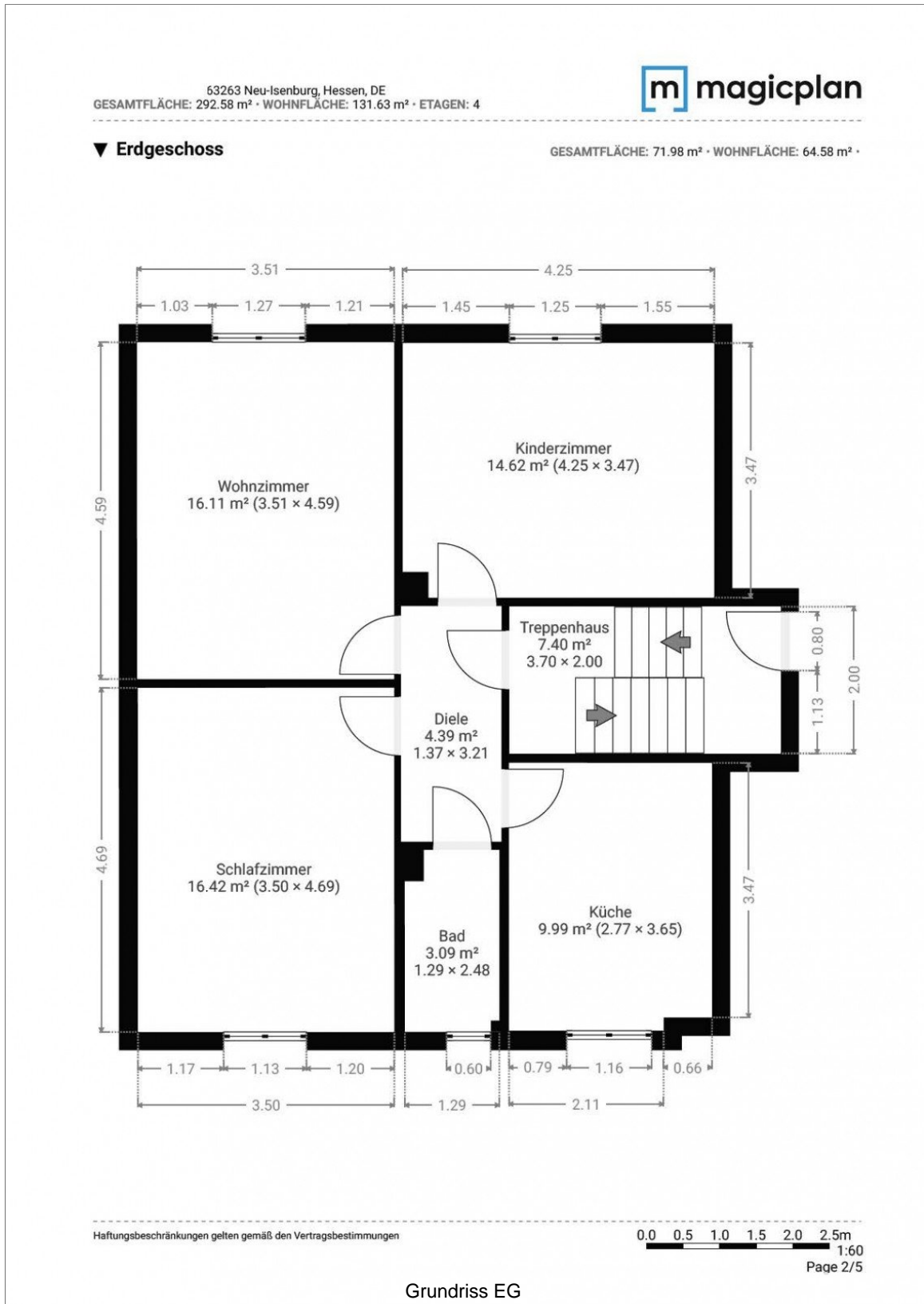
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

- > Doppelhaushälfte
- > Neu-Isenburg
- > 6 Zimmer

- > 131,74 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 132811944-SwXHw



main-estate.de

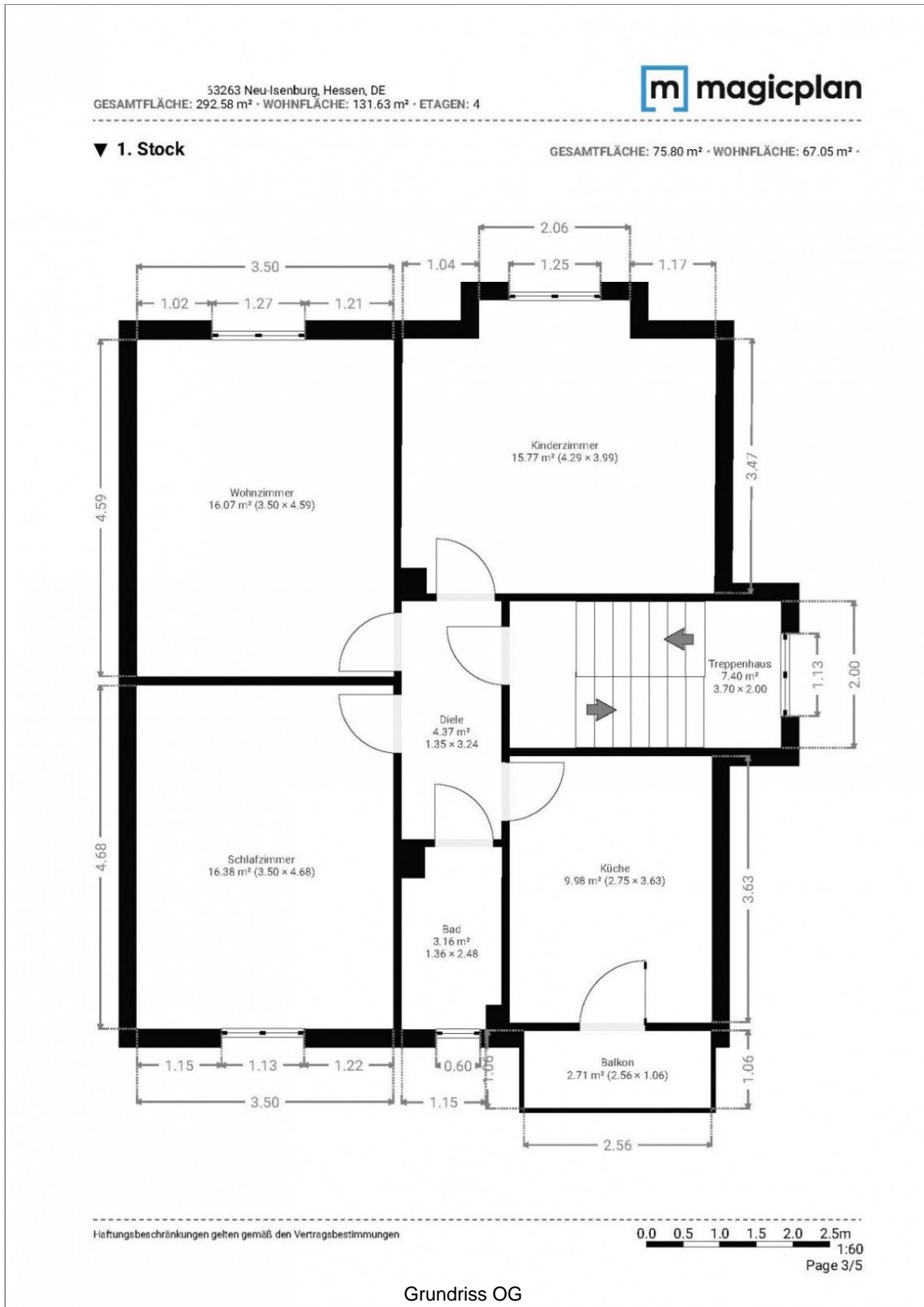


- > Doppelhaushälfte
- > Neu-Isenburg
- > 6 Zimmer

- > 131,74 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 132811944-SwXHw



main-estate.de

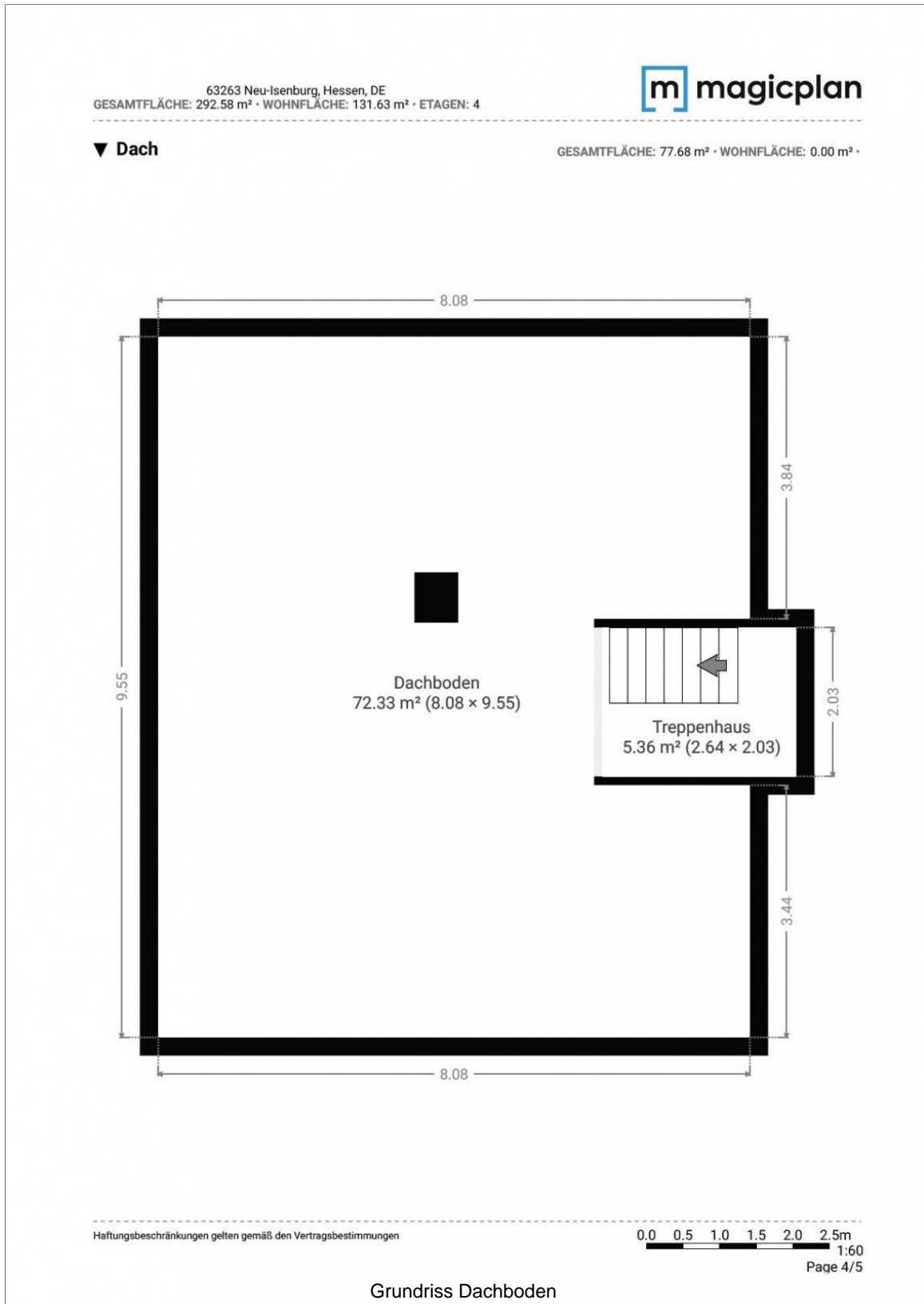


- > Doppelhaushälfte
- > Neu-Isenburg
- > 6 Zimmer

- > 131,74 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 132811944-SwXHw



main-estate.de



- > Doppelhaushälfte
- > Neu-Isenburg
- > 6 Zimmer

- > 131,74 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 132811944-SwXHw



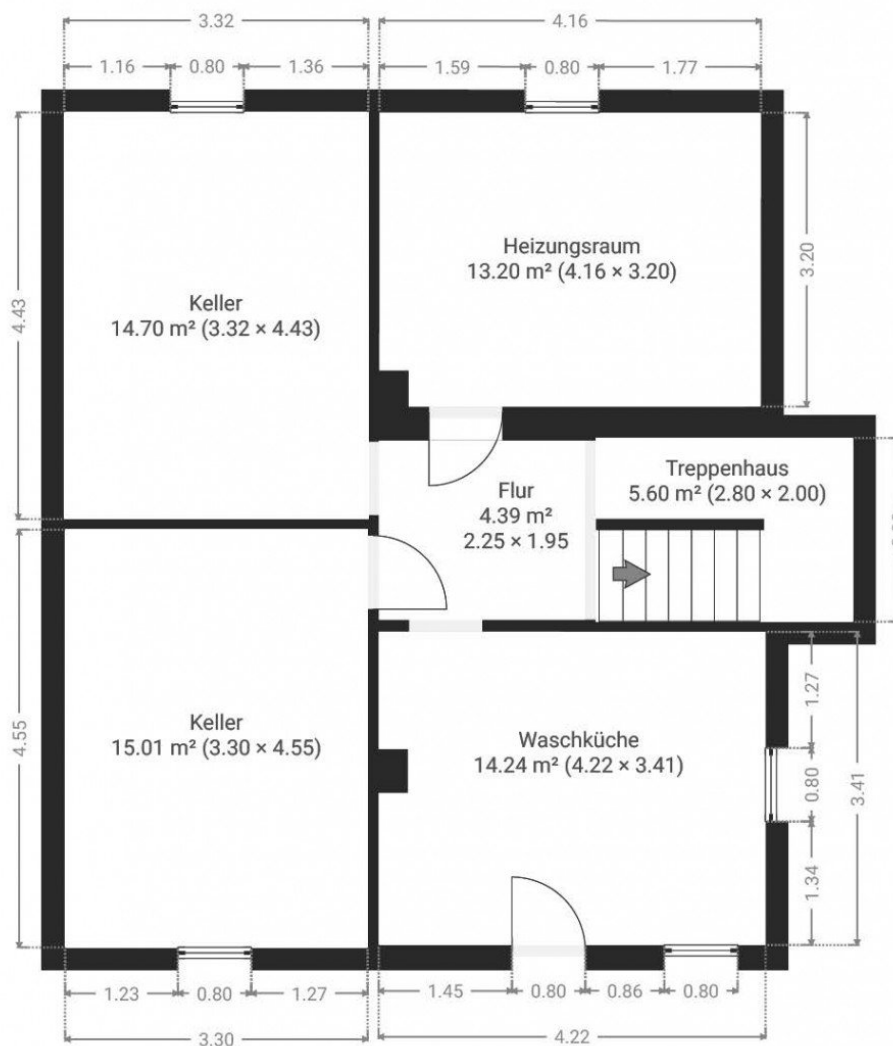
main-estate.de

63263 Neu-Isenburg, Hessen, DE
GESAMTFLÄCHE: 292.58 m² · WOHNFLÄCHE: 131.63 m² · ETAGEN: 4

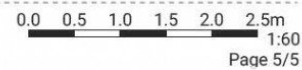


▼ 1. Untergeschoss

GESAMTFLÄCHE: 67.11 m² · WOHNFLÄCHE: 0.00 m² ·



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen



Grundriss KG

