

EXPOSÉ

Ein-/Zweifamilienhaus mit Garten und zwei Garagen in Neu-Isenburg



VERTRAUEN SCHAFFT



ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte
Adresse: 63263 Neu-Isenburg
Baujahr: 1957
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 198,86 m²
Nutzfläche (ca.): 58,62 m²
Grundstücksfläche (ca.): 426 m²
Nebenkosten (ca.): 180,- €
Warmmiete (ca.): 2.980,- €

**Kaltmiete
€ 2.600,-**

estate.de

- > Doppelhaushälfte
- > Neu-Isenburg
- > 5 Zimmer

- > 198,86 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15117-SwXHw



main-estate.de

Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	63263 Neu-Isenburg
Baujahr	1957
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	198,86 m²
Nutzfläche (ca.)	58,62 m²
Grundstücksfläche (ca.)	426 m²
Kaltmiete	2.600,- €
Nebenkosten (ca.)	180,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	nein
Warmmiete (ca.)	2.980,- €
Kaution	8.400,- €
Terrasse	ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Anzahl Garage / Stellplatz	2.0
Garage / Stellplatz	Anzahl 2
Garage	Miete 200,- € / Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	256,10 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2025-11-04
Energieausweis gültig bis	03.11.2035
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1957
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Denkmalgeschützt	nein
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Teppich, Parkett, Kunststoff
Kamin	ja

Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Sauna	ja
Gäste-WC	ja
Keller (ca.)	63,75 m²
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Nach Vereinbarung

- > Doppelhaushälfte
- > Neu-Isenburg
- > 5 Zimmer

- > 198,86 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15117-SwXHw



main-estate.de

Objektbeschreibung:

Zur Vermietung steht eine äußerst gepflegte und großzügige Ein-/Zweifamilien-Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss in einer der begehrtesten Wohnlagen von Neu-Isenburg. Das im Jahr 1957 errichtete Haus befindet sich auf einem ca. 426 m² großen Eckgrundstück und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 199 m² sowie einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 59 m² ein vielseitiges Raumangebot - ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder das Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Bereits der Zugang über den liebevoll angelegten Vorgarten vermittelt einen hochwertigen ersten Eindruck. Ein mit schwarzem Basalt gepflasterter Weg führt zur Hauseingangstür, die über einen mit Echtschiefer überdachten Granittreppenaufgang erreicht wird.

Im Erdgeschoss empfängt Sie eine helle und freundliche Diele, von der aus alle Etagen über das zentrale Treppenhaus miteinander verbunden sind. Das Herzstück des Hauses bildet das großzügige, rund 50 m² große Wohn- und Esszimmer mit offenem Grundriss. Hochwertiges Echtholzparkett aus kanadischem Ahorn, große Fensterflächen und ein stilvoller offener Wandkamin mit Glasscheibe schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Der Essbereich bietet ausreichend Platz für einen großen Esstisch und verfügt über einen direkten Zugang zur sonnigen Terrasse sowie in den Garten.

Ebenfalls auf dieser Ebene befinden sich eine separate Küche mit großen Fenstern und einer hochwertigen Einbauküche inklusive Markengeräten sowie ein hell gefliestes Gäste-WC mit Tageslicht.

Das Obergeschoss überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung. Hier stehen ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein Arbeits- oder Gästezimmer mit Zugang zum südlich ausgerichteten Balkon zur Verfügung. Das großzügige Tageslichtbad ist mit Dusche, Badewanne, WC, Bidet und einem großen Waschtisch ausgestattet. Hochwertige Kork- und Vinylböden sorgen in den Wohnräumen für ein angenehmes Wohngefühl.

Das ausgebauten Dachgeschoss wurde 1996 durch zwei Gauben erweitert und bietet ein außergewöhnlich großzügiges Zimmer mit ca. 50 m² Wohnfläche. Ergänzt wird diese Ebene durch eine Küchenzeile sowie ein eigenes Badezimmer. Dadurch eignet sich das Dachgeschoss ideal als separater Wohn-, Arbeits- oder Gästebereich.

Auch das Untergeschoss bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Neben zwei geräumigen Kellerräumen und dem Heizungsraum stehen eine Sauna mit Aufenthaltsbereich und Außendusche sowie ein separater Zugang zum Garten zur Verfügung.

Der gepflegte, nach Süden ausgerichtete Garten ist liebevoll angelegt und bietet dank seiner geschützten Lage ein hohes Maß an Privatsphäre.

Eine stimmungsvolle Gartenbeleuchtung sowie ein dekorativer Quellstein mit Springbrunnen unterstreichen das besondere Ambiente. Die Terrasse und der Garten laden zu entspannten Stunden im Freien ein und profitieren von einer optimalen Sonneneinstrahlung von der Mittagszeit bis in die Abendstunden.

Abgerundet wird dieses attraktive Mietangebot durch zwei geräumige Garagen mit Sektionaltoren sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze.

Ausstattung:

- Wohnfläche: ca. 199,00 m²
- Nutzfläche: ca. 59,00 m²
- Grundstücksfläche: ca. 426,00 m²
- Baujahr: ca. 1957
- Etagen: 3 (EG, OG, DG)
- Keller: Ja (mit separatem Zugang in den Garten)
- Dach: Satteldach mit zwei großen Gauben
- Zimmer: 5
- Schlafzimmer: 4
- Wohn- und Esszimmer: 1
- Badezimmer: 2
- Gäste-WC: 1
- Balkon: Ja
- Terrasse: Ja (mit Überdachung, Deckenbeleuchtung und Stromanschluss)
- Garten: Ja (mit Beleuchtung, Bewässerung und Quellstein/Springbrunnen)
- Vorgarten/Hof: Ja (Weg aus Basalt-Pflastersteinen)
- Hauseingang: Überdachung mit Echtschiefer
- Rolltor zur Einfahrt mit Edelstahlelement (elektrisch mit Fernbedienung)
- Treppenaufgang: Holz mit Graniteinlage und Edelstahlgeländer
- Bodenbelag: Fliesen, Granit (Sado Bianco), Kork, Parkett, Teppichboden, Vinyl
- Wände innen: Glasfasertapete, Raufasertapete
- Decke innen: Raufasertapete, Holzverkleidung
- Fenster: 2-fach isolierverglaste Kunststofffenster (1996-2007)
- Rollläden: Ja (Kunststoff, elektrisch betrieben)
- Küche: hochwertige Einbauküche mit Markengeräten von Siemens
- Kamin: Ja (Wandkamin, offen mit Glasscheibe)
- Heizung: Gas-Zentralheizung (2019)
- Solaranlage: Ja
- Alarmanlage: Ja
- Sauna: Ja (mit Aufenthaltsraum und Außendusche)
- Garage: Ja (mit Sektionaltoren)
- Anzahl: 2
- Außenstellplatz: Ja
- Anzahl: 2
- Hervorragende Verkehrsanbindung zu sämtlichen Autobahnen, Bussen, Bahnen und dem Frankfurter Flughafen

Lagebeschreibung:

> Doppelhaushälfte

> Neu-Isenburg

> 5 Zimmer

> 198,86 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 15117-SwXHw



main-estate.de

Das angebotene Objekt befindet sich in zentraler Lage von Neu-Isenburg, einem der attraktivsten Standorte von Neu-Isenburg und sehr beliebt 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 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 Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

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

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

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:



Straßenansicht



Gartenansicht

- > Doppelhaushälfte
- > Neu-Isenburg
- > 5 Zimmer

- > 198,86 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15117-SwXHw



main-estate.de



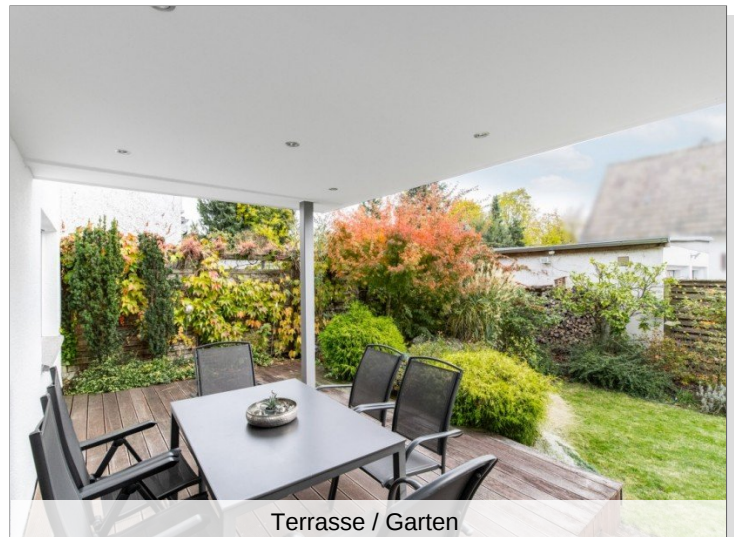
Wohn- und Essbereich - EG



Küche - EG



Wohn- und Essbereich - EG - Virtual Staging



Terrasse / Garten



Küche - EG



Terrasse / Garten

- > Doppelhaushälfte
- > Neu-Isenburg
- > 5 Zimmer

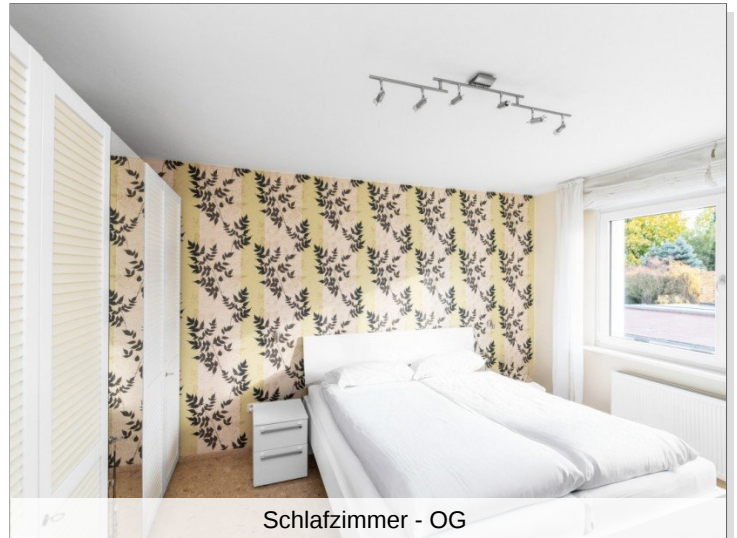
- > 198,86 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15117-SwXHw



main-estate.de



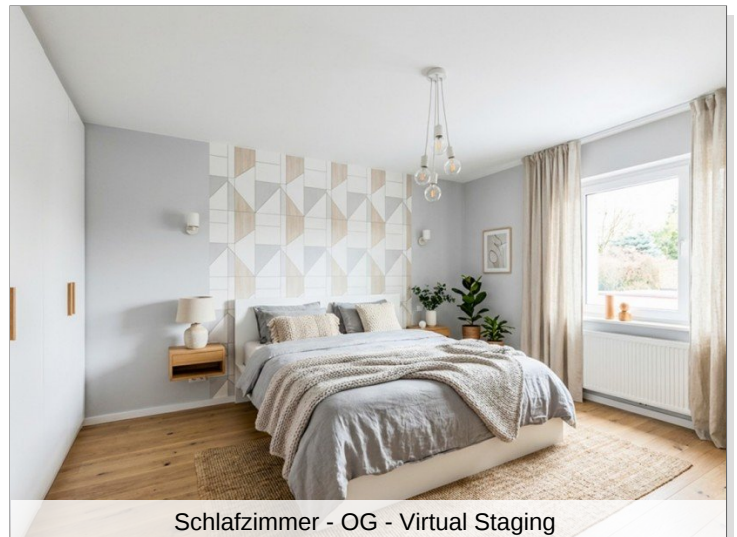
Terrasse mit Gartenzugang



Schlafzimmer - OG



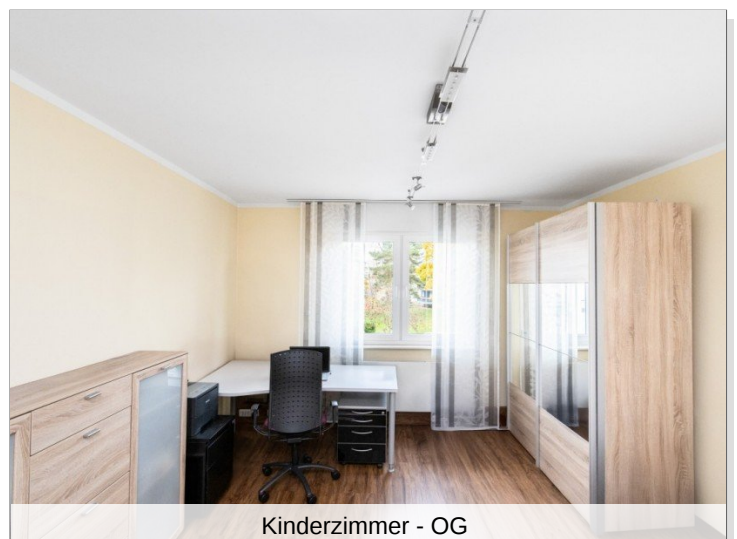
Garagen und Stellplätze



Schlafzimmer - OG - Virtual Staging



Treppenaufgang EG / OG



Kinderzimmer - OG

- > Doppelhaushälfte
- > Neu-Isenburg
- > 5 Zimmer

- > 198,86 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15117-SwXHw



main-estate.de



Kinderzimmer - OG - Virtual Staging



Arbeitszimmer - OG



Badezimmer / Masterbad - OG



Balkon - OG



Badezimmer / Masterbad - OG



Balkon - OG

- > Doppelhaushälfte
- > Neu-Isenburg
- > 5 Zimmer

- > 198,86 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15117-SwXHw



main-estate.de



Garten



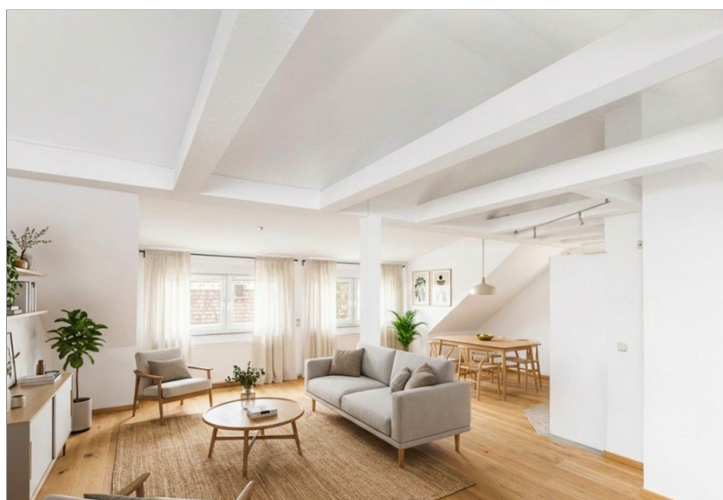
Wohn-/ Schlafzimmer / Büro - DG



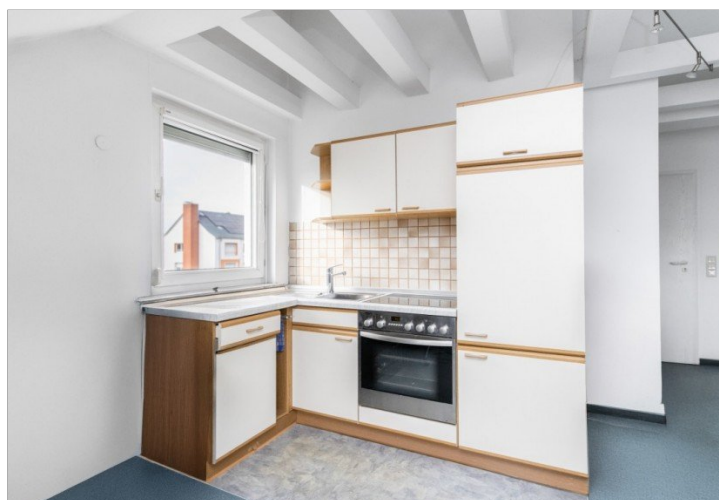
Wohn-/ Schlafzimmer / Büro - DG



Schlafbereich - DG - Virtual Staging Option B



Wohnbereich - DG - Virtual Staging Option A



Küche - DG

- > Doppelhaushälfte
- > Neu-Isenburg
- > 5 Zimmer

- > 198,86 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15117-SwXHw



main-estate.de



Gartenansicht / Kellerzugang



Sauna mit Aufenthaltsraum



Gäste-WC / Badezimmer - EG



Badezimmer - DG

- > Doppelhaushälfte
- > Neu-Isenburg
- > 5 Zimmer

- > 198,86 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15117-SwXHw



main-estate.de

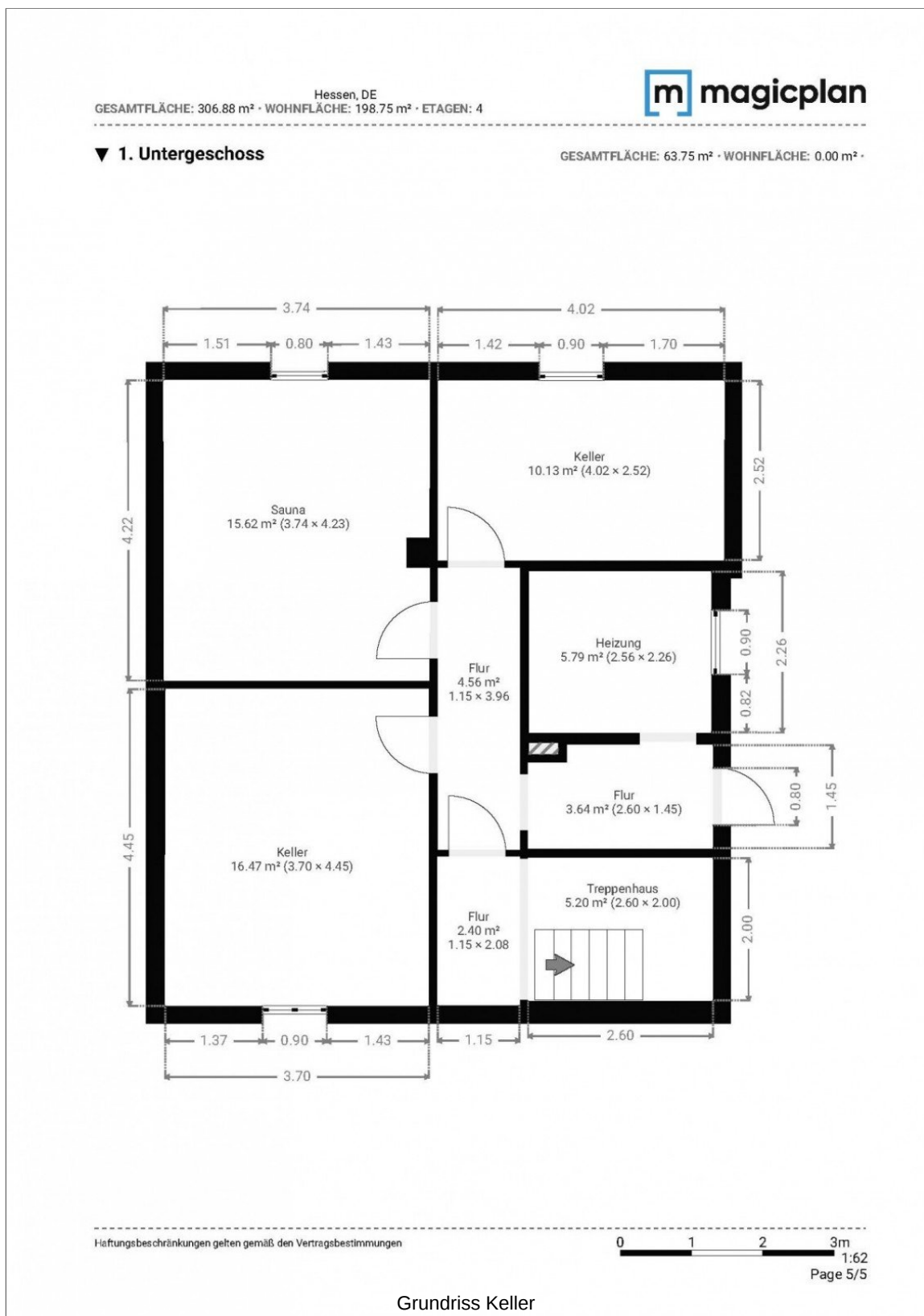


- > Doppelhaushälfte
- > Neu-Isenburg
- > 5 Zimmer

- > 198,86 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15117-SwXHw



main-estate.de

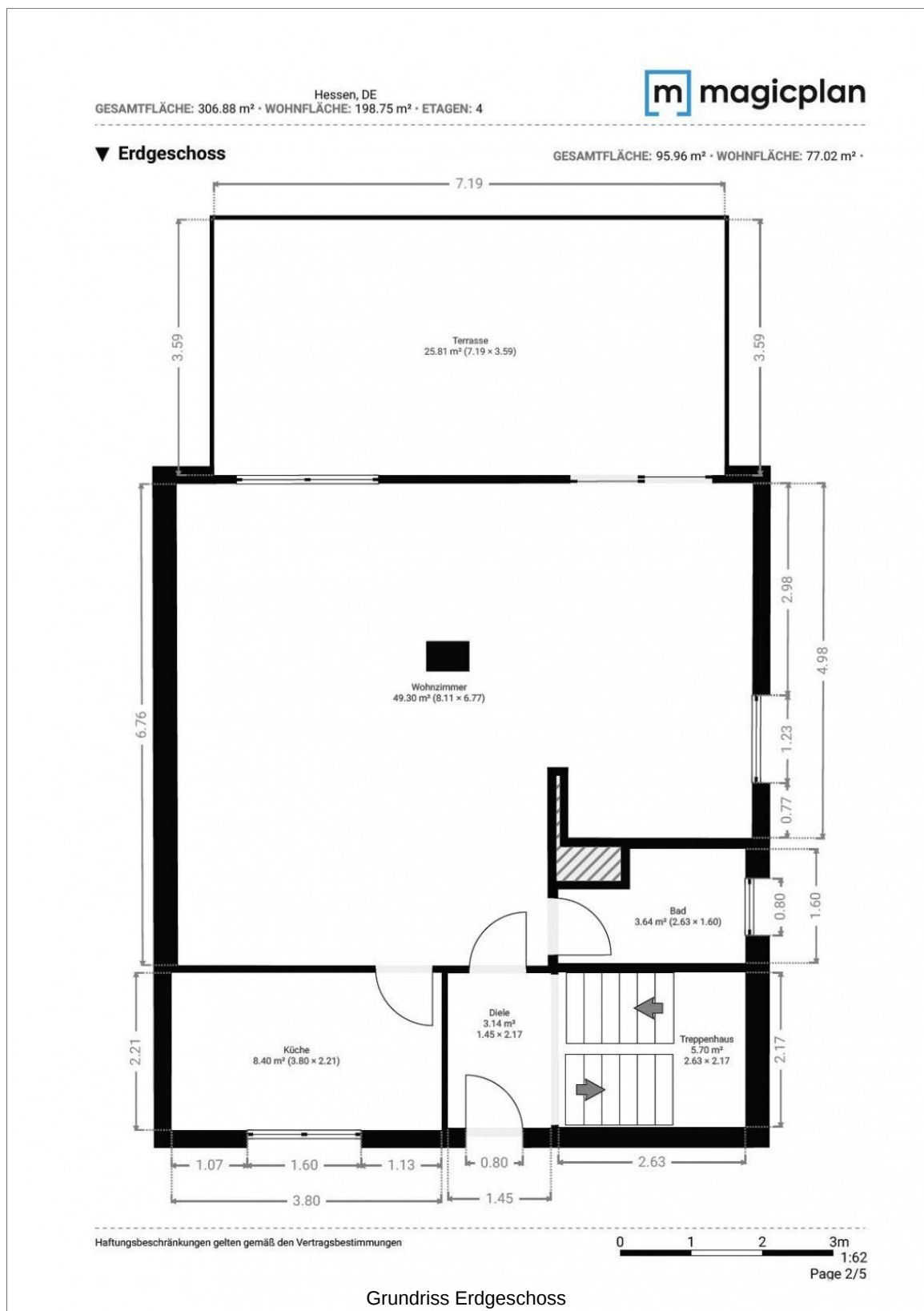


- > Doppelhaushälfte
- > Neu-Isenburg
- > 5 Zimmer

- > 198,86 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15117-SwXHw



main-estate.de

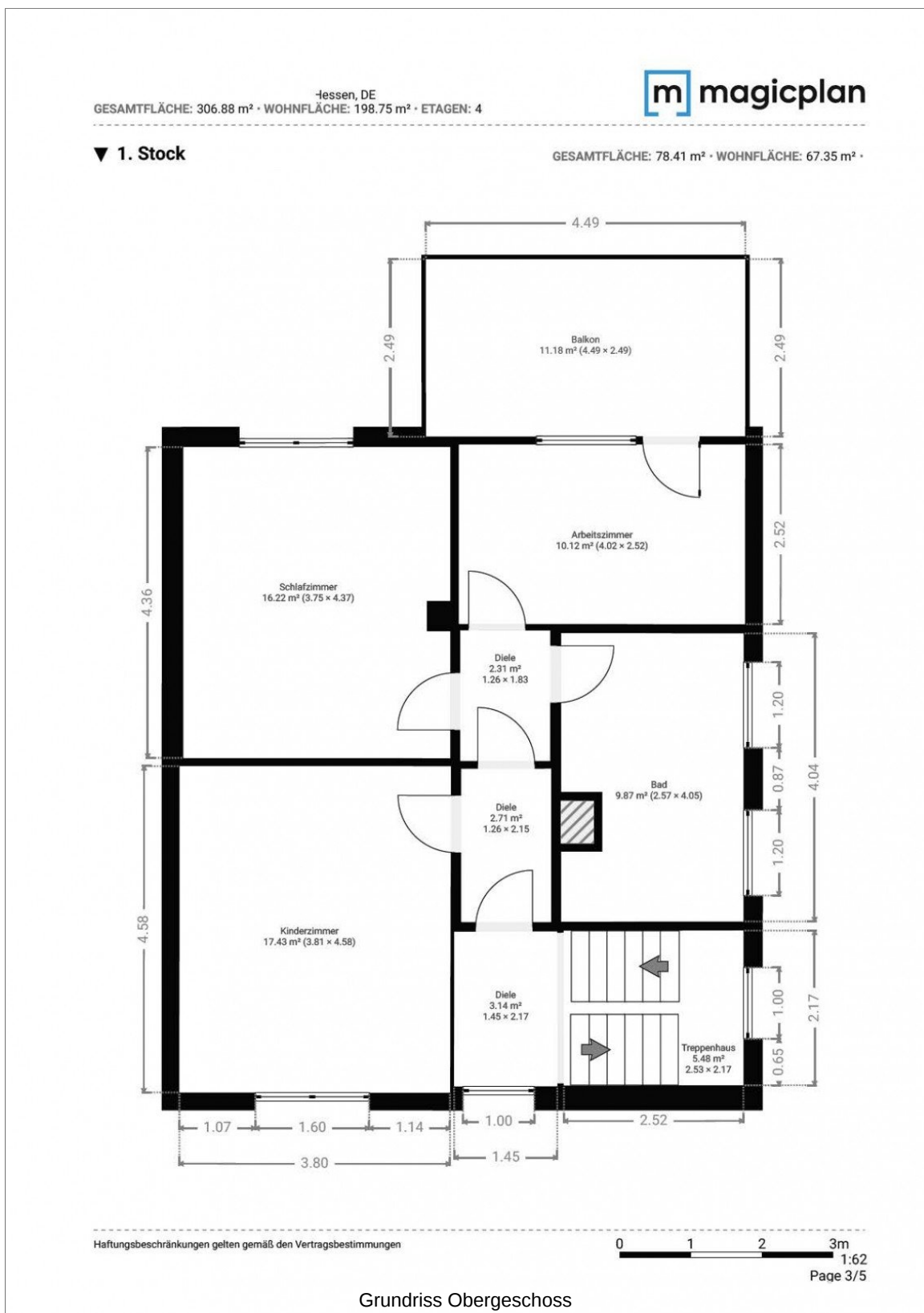


- > Doppelhaushälfte
- > Neu-Isenburg
- > 5 Zimmer

- > 198,86 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15117-SwXHw



main-estate.de

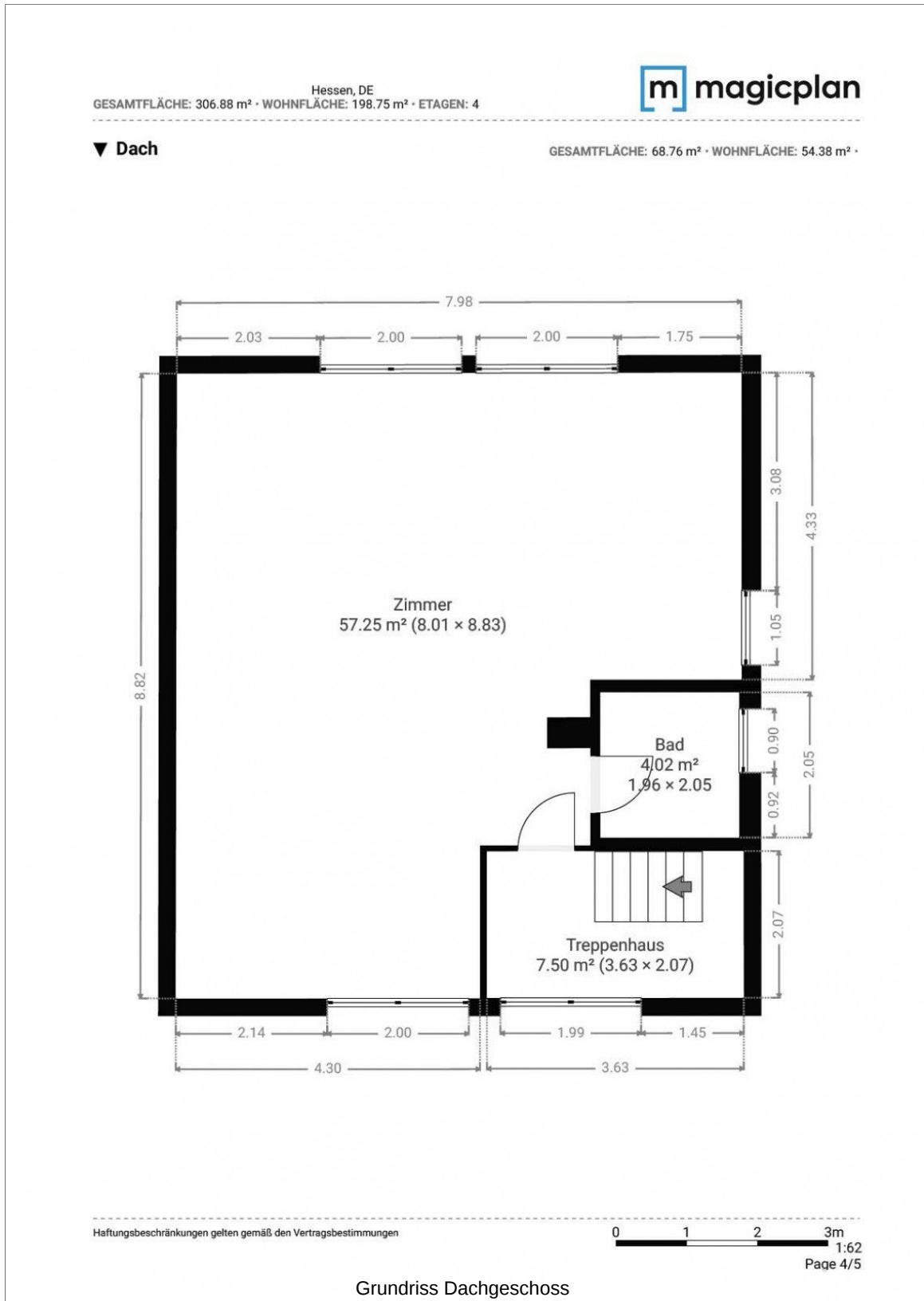


- > Doppelhaushälfte
- > Neu-Isenburg
- > 5 Zimmer

- > 198,86 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15117-SwXHw



main-estate.de



- 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 light-colored building with multiple windows. The text 'MILANO' is visible on the building's facade.

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