MAIN ESTATE
IMMOBILIEN GMBH

EXPOSÉ

Einziehen und wohlfühlen: Moderne 3-Zimmer-Etagenwohnung mit Stellplatz in Neu-Isenburg



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 63263 Neu-Isenburg
Baujahr: 1963
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 75,43 m²
Hausgeld (ca.): 432,- €
Etage: 3
Aufzug: Personenaufzug
Balkon: ja

Kaufpreis € 279.900,-

© 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 Zimmer
> 75,43 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132812031-SwXHw



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	63263 Neu-Isenburg
Baujahr	1963
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	75,43 m²
Kaufpreis	279.900,- €
Hausgeld (ca.)	432,- €
Etage	3
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	1.0
Garage / Stellplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	131 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2019-10-18
Energieausweis gültig bis	17.10.2029
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1963
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Fernheizung
Befeuerung	Fernwärme
Keller (ca.)	5 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 Zimmer
> 75,43 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132812031-SwXHw



Objektbeschreibung:

Diese attraktive, vollständig renovierte 3-Zimmer-Etagenwohnung vereint modernen Wohnkomfort mit einem durchdachten Grundriss und einem großzügigen, nach Westen ausgerichteten Balkon. Sie befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten, achtgeschossigen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1963, das vollständig unterkellert ist und sich dank regelmäßiger Instandhaltungsmaßnahmen in einem sehr guten Zustand präsentiert.

Mit einer Wohnfläche von ca. 75,43 m² überzeugt die Wohnung durch helle Räume, eine angenehme Raumaufteilung und ein modernes Wohnambiente. Der nach Westen ausgerichtete, überdachte Balkon lädt dazu ein, sonnige Nachmittage und entspannte Abendstunden im Freien zu genießen. Ob ein gemütliches Frühstück, ein gemeinsames Essen mit Familie und Freunden oder erholsame Momente an der frischen Luft - hier lässt sich der Wohnraum auf angenehme Weise nach draußen erweitern. Dank der Überdachung kann der Balkon auch bei weniger günstiger Witterung genutzt werden.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man zunächst in die zentral gelegene Diele, von der aus das Badezimmer, die separate Küche mit moderner Einbauküche, eines der beiden Schlafzimmer sowie das Wohnzimmer erreichbar sind. Das großzügig geschnittene Wohnzimmer befindet sich auf der linken Seite der Wohnung und dient zugleich als Durchgang zum zweiten Schlafzimmer, das sich unmittelbar daran anschließt. Diese Raumaufteilung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und verleiht der Wohnung einen individuellen Charakter.

Die Wohnung wurde umfassend renoviert und präsentiert sich in einem modernen, zeitgemäßen Zustand. Im Zuge der Renovierungsarbeiten wurden sowohl das Badezimmer als auch die Küche erneuert. Darüber hinaus wurden die Bodenbeläge, die Elektrik und die Wände umfassend modernisiert. Das Ergebnis ist ein gepflegtes und ansprechendes Wohnambiente, das zeitgemäßen Wohnkomfort bietet.

Ein weiterer Pluspunkt ist der zur Wohnung gehörende, geräumige Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum für Haushaltsgegenstände, Sportausrüstung oder saisonale Utensilien bietet. Ein Außenstellplatz direkt vor dem Haus ergänzt das Angebot und ermöglicht komfortables Parken unmittelbar am Wohngebäude.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit ca. 432,00 EUR. Bei einer Vermietung können die umlagefähigen Betriebskosten im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen auf den Mieter umgelegt werden.

Insgesamt bietet diese modernisierte 3-Zimmer-Wohnung eine attraktive Kombination aus zeitgemäßer Ausstattung, großzügigem Balkon, praktischen Zusatzflächen und einer durchdachten Raumaufteilung. Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage - diese Immobilie bietet eine interessante Gelegenheit in Neu-Isenburg.

Ausstattung:

- attraktive 3-Zimmer-Wohnung
- Wohnlage: Neu-Isenburg - Gravenbruch
- Wohnfläche: ca. 75,43 m²
- Renditepotential: attraktiv
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat
- Fenster: 2-fach verglast, Kunststoff
- Badezimmer: Dusche, WC, Waschbecken
- Heizung: Fernwärme
- Balkon: großzügig
- 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 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 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.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Neu-Isenburg
> 3 Zimmer
> 75,43 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132812031-SwXHw



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.

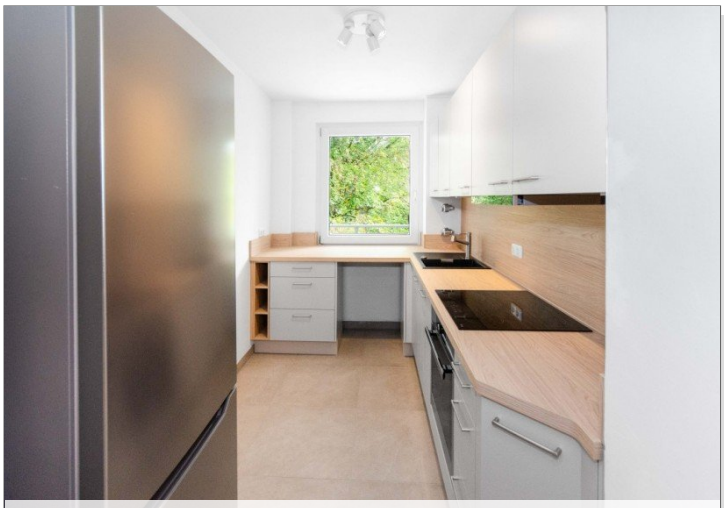
EIGENTÜMERSERVICE: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch uns einschätzen. Unser professionelles Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer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


Kinder- /Arbeitszimmer


Küche

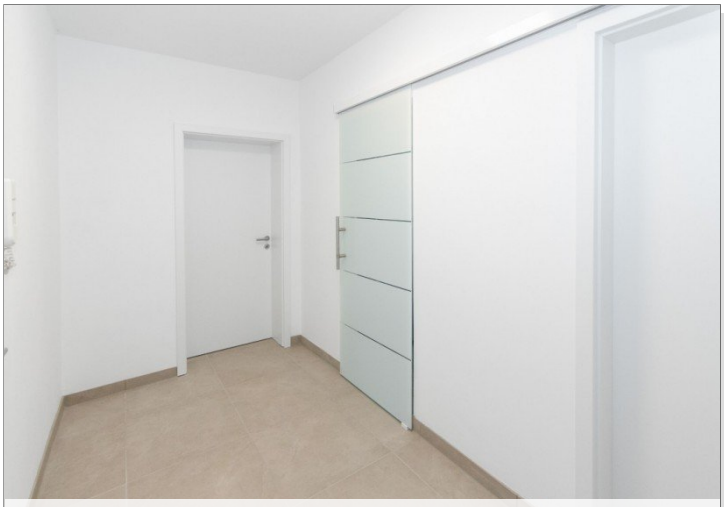

Wohnzimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

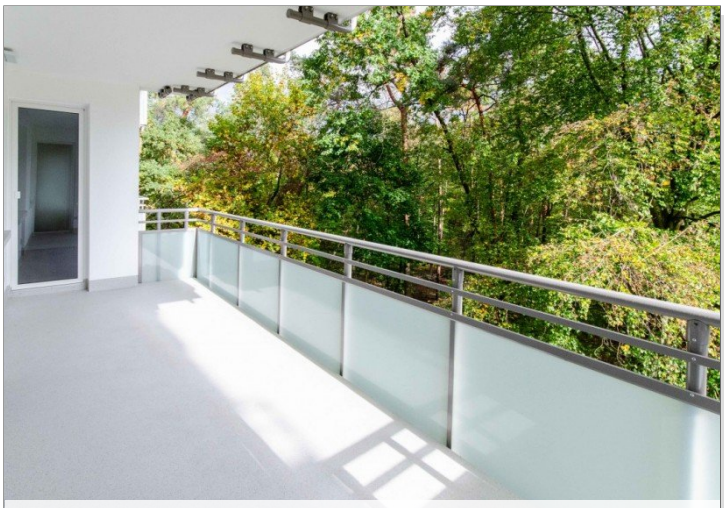
Eckdaten

> Etagenwohnung
> Neu-Isenburg
> 3 Zimmer
> 75,43 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132812031-SwXHw

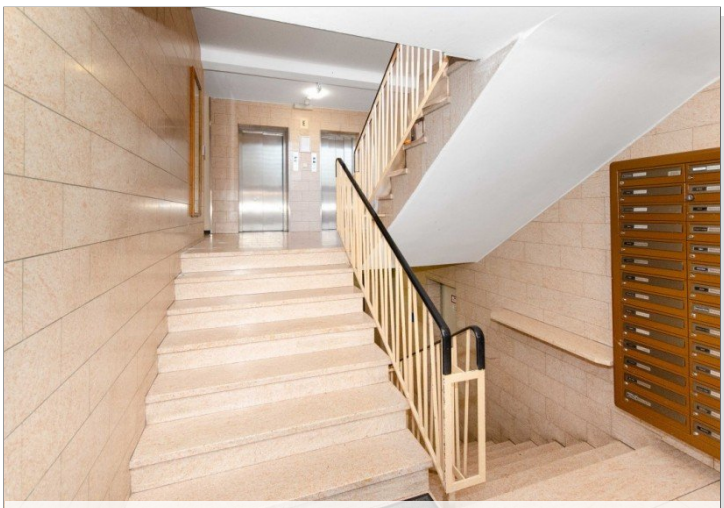



Flur


Hauseingang


Balkon


Hausansicht


Treppenhaus

© 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 Zimmer
> 75,43 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132812031-SwXHw

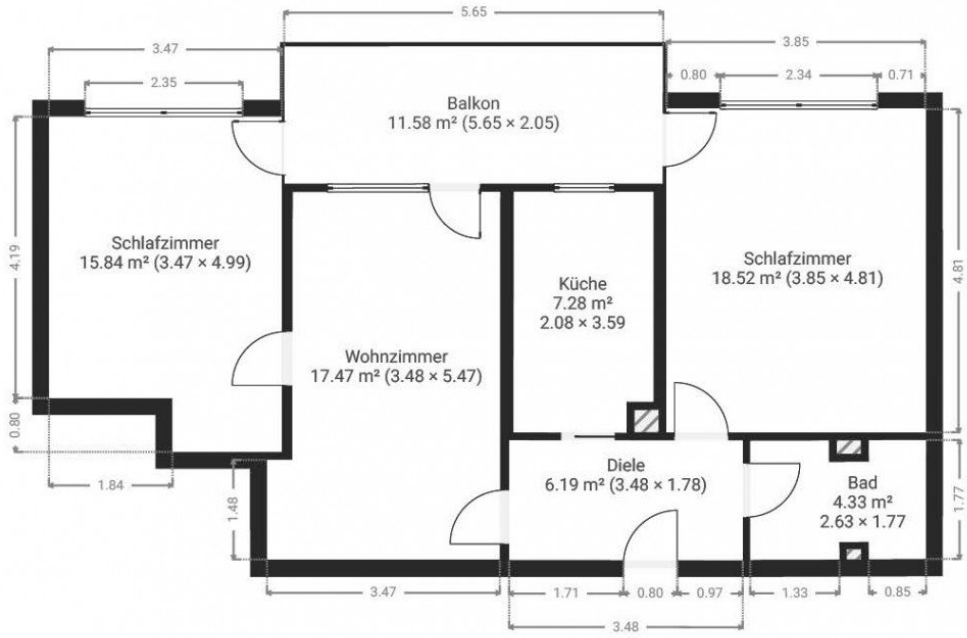


63263 Neu-Isenburg, Hessen, DE
GESAMTFLÄCHE: 81.17 m² · WOHNFLÄCHE: 75.39 m²

magicplan

▼ 3. Stock

GESAMTFLÄCHE: 81.17 m² · WOHNFLÄCHE: 75.39 m²



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen

0 1 2 3 4m
1:82

Page 2/2

Grundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

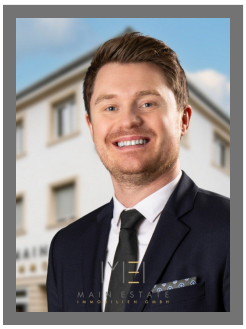
Eckdaten

> Etagenwohnung
> Neu-Isenburg
> 3 Zimmer

> 75,43 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132812031-SwXHw



Ansprechpartner:



Herr Benjamin Dönitz

Telefon: +49 6102 7087800
Mobil: +49 162 6625555
E-Mail: doenitz@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