

EXPOSÉ

# Erstbezug nach Sanierung: viel Raum, zwei Balkone und ein durchdachter Grundriss



## ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung  
Adresse: 63263 Neu-Isenburg  
Baujahr: 1980  
Zimmerzahl: 4  
Wohnfläche (ca.): 165 m<sup>2</sup>  
Nebenkosten (ca.): 350,- €  
Warmmiete (ca.): 2.330,- €  
Anzahl Etagen: 3  
Balkon: ja

**Kaltmiete  
€ 1.980,-**

estate.de

- > Erdgeschosswohnung
- > Neu-Isenburg
- > 4 Zimmer

- > 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 15105-SwXHW



main-estate.de

## Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	63263 Neu-Isenburg
Baujahr	1980
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	165 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	1.980,- €
Nebenkosten (ca.)	350,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	2.330,- €
Kautions	5.940,- €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieverbrauchskennwert	61,20 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2024-08-08
Energieausweis gültig bis	07.08.2034
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1980
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
WC	1
Bodenbelag	Fliesen, Parkett, Kunststoff
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Gäste-WC	ja
Zustand	vollsanziert
bezugsfrei ab	sofort

## Objektbeschreibung:

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung im Hochparterre überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, einem außergewöhnlich großzügigen

Raumangebot und einer Wohnfläche von ca. 165 m<sup>2</sup>. Die Wohnung wurde frisch saniert und wird im Erstbezug angeboten, sodass sich die künftigen Mieter auf ein modernes und neuwertiges Wohnambiente freuen dürfen. Sie bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Paare mit Platzbedarf oder auch für die Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein ansprechender Entréebereich mit Gäste-WC, der einen repräsentativen ersten Eindruck vermittelt. Der anschließende Flur bietet durch seine Großzügigkeit und vorhandene Nischen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten sowie praktischen Platz für Schränke und zusätzliche Stauraumlösungen.

Das Herzstück der Wohnung ist das weitläufige Wohn- und Esszimmer mit einer Fläche von ca. 60 m<sup>2</sup>, das durch seine Offenheit und Größe ein besonderes Wohngefühl schafft. Hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten für eine stilvolle Einrichtung sowie für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Von diesem Bereich aus gelangen Sie auf einen der beiden Balkone mit Südausrichtung, der ebenfalls über die Küche erreichbar ist und damit den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

Die separate Küche wird ohne Einbauküche vermietet und bietet somit die Möglichkeit, diese ganz nach den eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten. Insgesamt stehen zwei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung, die jeweils über ein eigenes Tageslichtbad en suite verfügen. Eines der Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet, das zweite Bad verfügt über eine Dusche. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder zusätzliches Schlafzimmer und sorgt für ein hohes Maß an Flexibilität.

Ein zweiter Balkon in Südausrichtung ist über eines der Schlafzimmer zugänglich und schafft einen weiteren attraktiven Rückzugsort im Freien. Abgerundet wird dieses interessante Wohnungsangebot durch eine im Mietumfang enthaltene Garage. Ein Außenstellplatz kann bei Bedarf optional für zzgl. 50,00 EUR pro Monat angemietet werden.

Insgesamt handelt es sich um eine seltene Gelegenheit für Mieter, die großzügiges Wohnen, eine durchdachte Aufteilung und komfortable Ausstattungsmerkmale in attraktiver Wohnlage zu schätzen wissen.

## Ausstattung:

- 4-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss
- Wohnfläche: ca. 165 m<sup>2</sup>
- Großzügiges Wohn- und Esszimmer
- Zwei Schlafzimmer mit Badezimmer en suite
- Ein Gäste- oder Arbeitszimmer
- Ein Südbalkon zugänglich von Küche und Wohnbereich
- Ein Südbalkon zugänglich vom Schlafzimmer
- Separate Küche ohne Einbauküche
- Ein Tageslichtbad (en suite) mit Badewanne und

- > Erdgeschosswohnung
- > Neu-Isenburg
- > 4 Zimmer

- > 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 15105-SwXHW



main-estate.de

## Waschmaschinenstellplatz

- Ein Tageslichtbad (en suite) mit Dusche
- Ein Gäste-WC
- Parkett- und Vinylboden im Wohnbereich
- Fliesen in Küche, Bad und Flur
- Garage inklusive
- Optional: Anmietung eines Außenstellplatzes (50 EUR / Monat)

## Lagebeschreibung:

Die angebotene Immobilie befindet sich im Osten von Neu-Isenburg, einem der attraktivsten Standorte 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. Die internationale Metropole Frankfurt am Main mit ihrem pulsierenden und aufregenden Leben sowie zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie 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.

**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.

## Objektbilder:



Entreebereich



Gäste-WC

# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Neu-Isenburg
- > 4 Zimmer

- > 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 15105-SwXHW



main-estate.de



Wohn- und Esszimmer



Balkon



Wohn- und Esszimmer



Küche



Wohn- und Esszimmer



Küche

# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Neu-Isenburg
- > 4 Zimmer

- > 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 15105-SwXHw



main-estate.de



Schlafzimmer (1) mit Badezimmer und Balkon



Badezimmer



Schlafzimmer (1) mit Badezimmer und Balkon



Flur



Balkon



Schlafzimmer (2) mit Badezimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Neu-Isenburg
- > 4 Zimmer

- > 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 15105-SwXHw



main-estate.de



Schlafzimmer (2) mit Badezimmer



Arbeits- bzw. Gästezimmer



Badezimmer



Arbeits- bzw. Gästezimmer



Badezimmer



Wohn- und Esszimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

