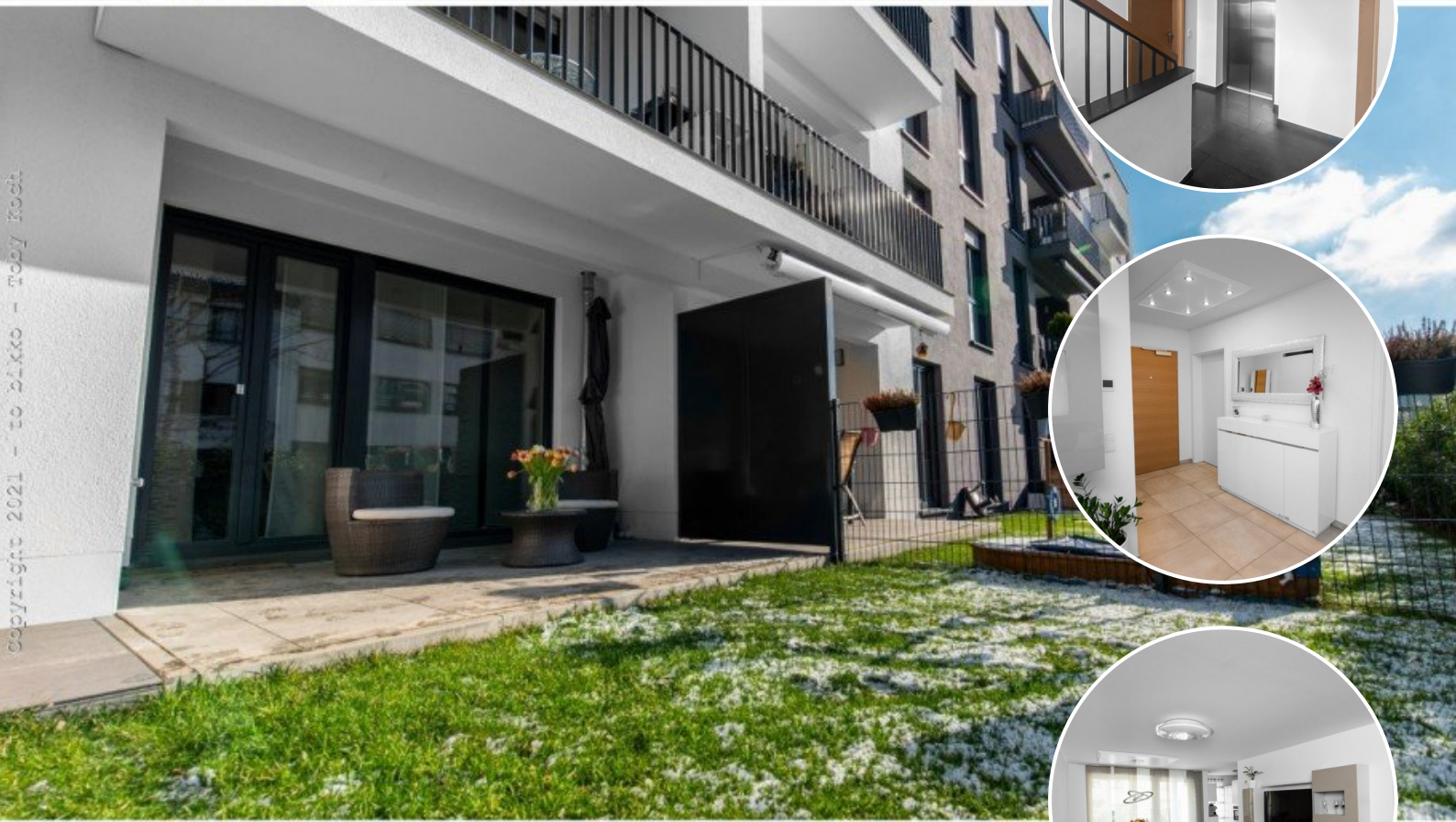


Exklusive 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit zwei Gärten und hochwertiger Ausstattung



VERTRAUEN SCHAFFT



ECKDATEN

Objektart: Terrassenwohnung
Adresse: 63263 Neu-Isenburg
Baujahr: 2019
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 74 m²
Nebenkosten (ca.): 250,- €
Warmmiete (ca.): 1.450,- €
Anzahl Etagen: 5
Aufzug: Personenaufzug

**Kaltmiete
€ 1.200,-**

estate.de

Main Estate Immobilien GmbH

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

- > Terrassenwohnung
- > Neu-Isenburg
- > 3 Zimmer

- > 74 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15114-SwXHw



main-estate.de

Objekteckdaten:

Objektart	Terrassenwohnung
Adresse	63263 Neu-Isenburg
Baujahr	2019
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	74 m ²
Kaltmiete	1.200,- €
Nebenkosten (ca.)	250,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.450,- €
Kautions	3.840,- €
Anzahl Etagen	5
Aufzug	Personenaufzug
Terrasse	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	1.0
Garage / Stellplatz	Miete 80,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Pelletheizung
Endenergiebedarf	53,60 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2019-02-11
Energieausweis gültig bis	10.02.2029
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	2019
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Befeuerung	Pellet
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.08.2026

- > Terrassenwohnung
- > Neu-Isenburg
- > 3 Zimmer

- > 74 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15114-SwXHw



main-estate.de

Objektbeschreibung:

Diese exklusive 3-Zimmer-Wohnung vereint modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine außergewöhnliche Freiraumgestaltung auf höchstem Niveau. Die im Jahr 2019 fertiggestellte Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten, voll unterkellerten Mehrfamilienhauses mit insgesamt fünf Geschossen und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie erstklassige Materialien.

Auf ca. 74,00 m² Wohnfläche erwartet Sie ein stilvolles Zuhause mit einem offenen und lichtdurchfluteten Wohnkonzept. Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, der harmonisch in den offen gestalteten Wohn- und Essbereich übergeht. Die hochwertige Einbauküche fügt sich nahtlos in das moderne Raumkonzept ein und bildet den Mittelpunkt des täglichen Wohnens.

Vom Essbereich aus gelangen Sie direkt auf die großzügige Terrasse mit angrenzendem, nach Westen ausgerichteten Garten. Hier genießen Sie sonnige Nachmittage und entspannte Sommerabende in privater Atmosphäre. Ein weiteres Highlight ist der zweite Garten auf der Ostseite, der sowohl vom Schlafzimmer als auch vom zweiten Zimmer direkt erreichbar ist und bereits am Morgen zum Verweilen im Freien einlädt. Ob als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice - das dritte Zimmer lässt sich flexibel an Ihre individuellen Bedürfnisse anpassen.

Das modern gestaltete Badezimmer überzeugt mit einer zeitlosen Ausstattung und hochwertigen Fliesen. Es verfügt sowohl über eine bodengleiche Dusche als auch über eine komfortable Badewanne und erfüllt damit höchste Ansprüche an Funktionalität und Komfort. Für ein besonders angenehmes Wohngefühl sorgt die in sämtlichen Wohnräumen installierte Fußbodenheizung, die eine gleichmäßige und behagliche Wärmeverteilung gewährleistet.

Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Darüber hinaus stehen den Bewohnern ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum sowie ein zur Wohnung gehörender Tiefgaragenstellplatz zur Verfügung.

Auch energetisch überzeugt die Immobilie: Die Beheizung erfolgt über eine moderne Pelletheizung, die den gesamten Gebäudekomplex über ein Nahwärmesystem versorgt und für eine nachhaltige sowie wirtschaftliche Wärmeversorgung sorgt. Die monatlichen Nebenkosten betragen derzeit ca. 250,00 EUR und beinhalten bereits die Heizkosten.

Diese hochwertige Erdgeschosswohnung bietet ein exklusives Wohnambiente mit zwei privaten Gartenbereichen, moderner Architektur und einer Ausstattung, die höchsten Ansprüchen gerecht wird - ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles, die stilvolles Wohnen mit viel Freiraum verbinden möchten.

Ausstattung:

- Exklusive 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung

- Ca. 74,00 m² Wohnfläche
- Baujahr 2019
- Hochwertiges Mehrfamilienhaus mit fünf Geschossen
- Moderne Architektur mit klaren Linien
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Offener Küchenbereich mit hochwertiger Einbauküche
- Zwei private Gartenflächen mit Terrassen
- Westgarten mit großzügiger Terrasse
- Ostgarten mit Zugang vom Schlaf- und Arbeits-/Kinderzimmer
- Modernes Badezimmer mit hochwertiger Fliesenausstattung
- Hochwertige Materialien in der gesamten Wohnung
- Eigener Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz inklusive
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- Nachhaltige Pelletheizung über Nahwärmesystem
- Nebenkosten inkl. Heizkosten (ca. 250,00 EUR monatlich)
- Lichtdurchflutete Wohnräume
- Ruhiges und modernes Wohnumfeld

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

- > Terrassenwohnung
- > Neu-Isenburg
- > 3 Zimmer

- > 74 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15114-SwXHW



main-estate.de

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.

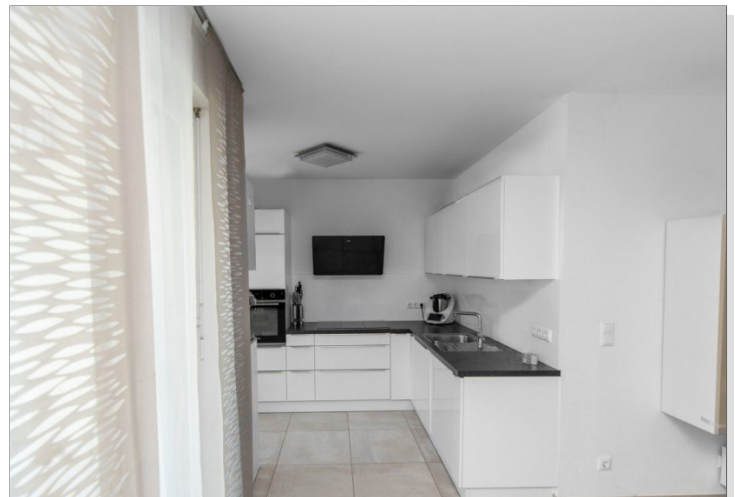
BILDER: Aus Gründen der Ästhetik wurden u.U. manche Bilder mit Hilfe von KI optimiert.

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:



Wohn- und Esszimmer



Küchenbereich



Küche



Eingangsbereich

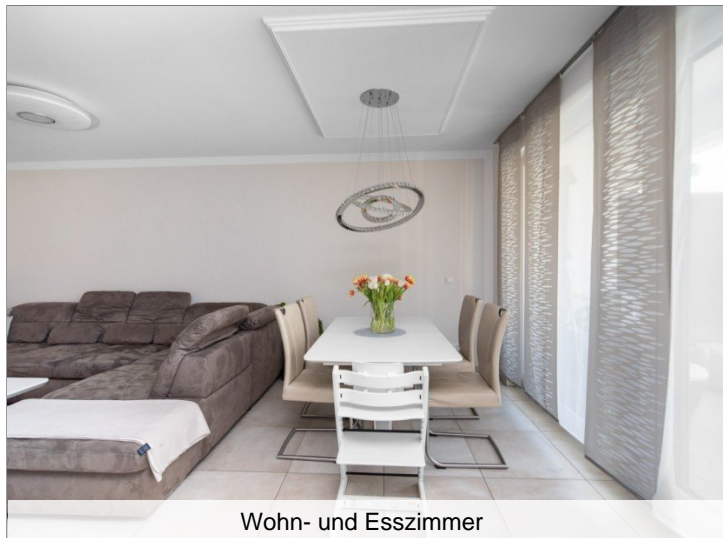
Eckdaten

- > Terrassenwohnung
- > Neu-Isenburg
- > 3 Zimmer

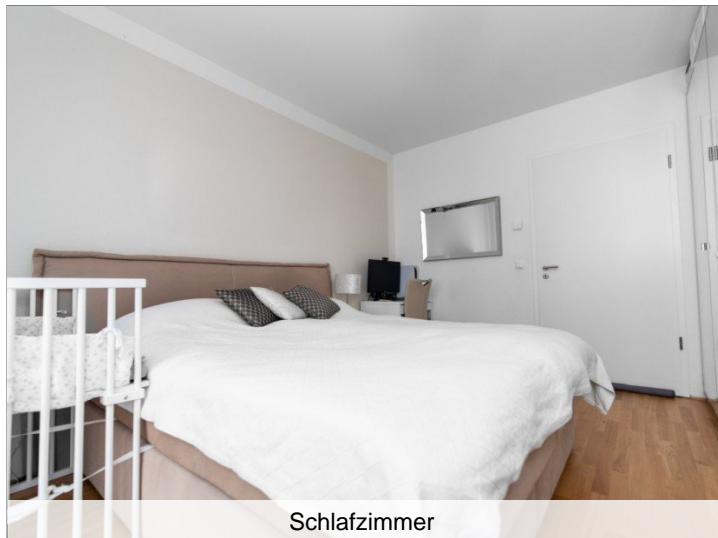
- > 74 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15114-SwXHw



main-estate.de



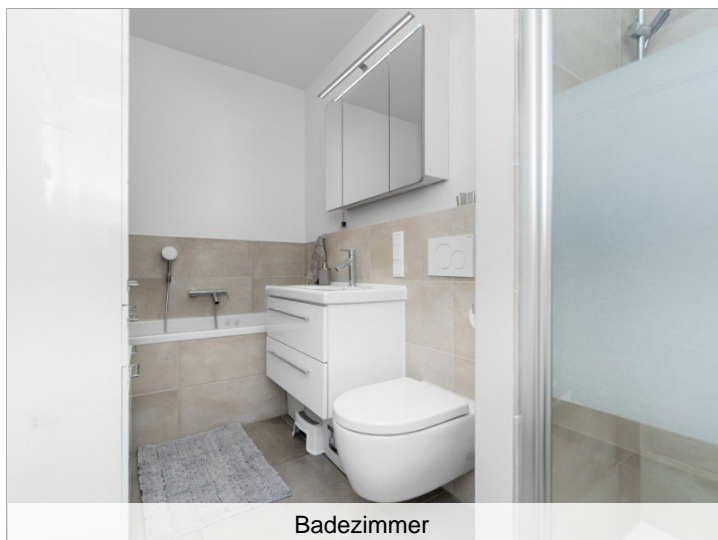
Wohn- und Esszimmer



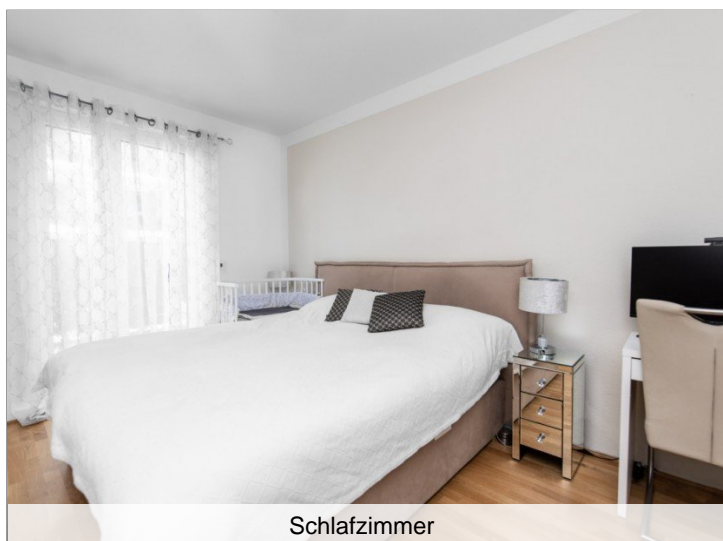
Schlafzimmer



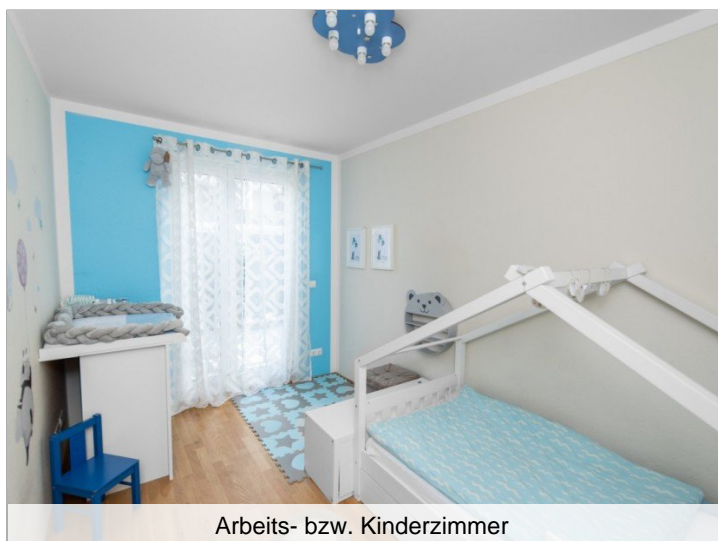
Gartenansicht



Badezimmer



Schlafzimmer



Arbeits- bzw. Kinderzimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

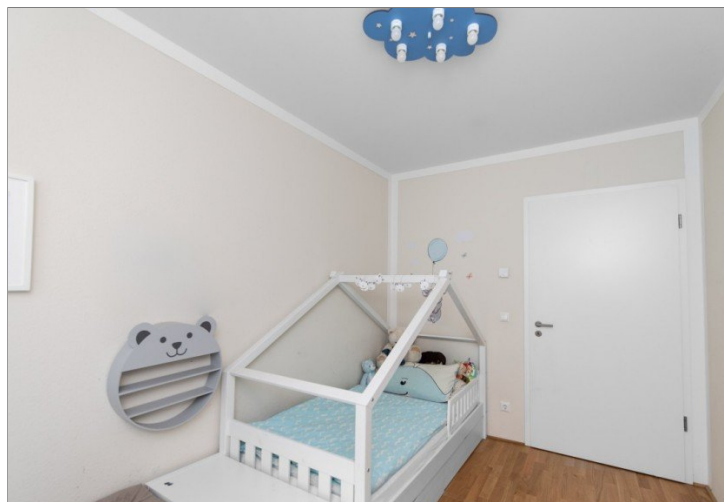
Eckdaten

- > Terrassenwohnung
- > Neu-Isenburg
- > 3 Zimmer

- > 74 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15114-SwXHW



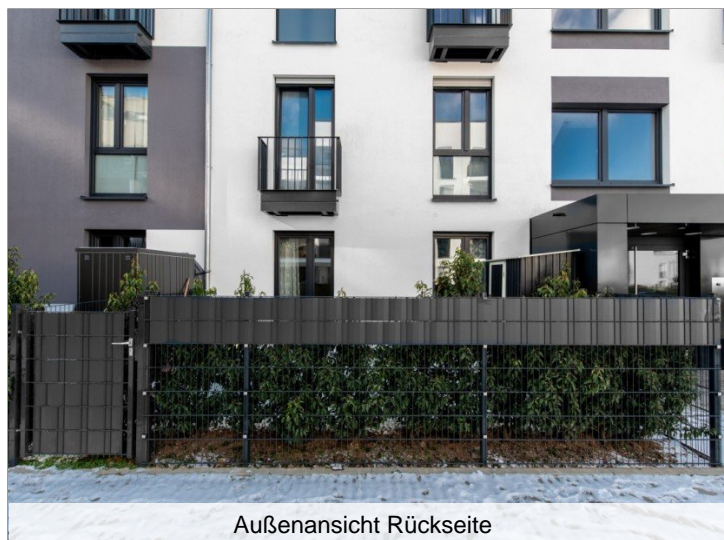
main-estate.de



Arbeits- bzw. Kinderzimmer



Treppenhaus



Außenansicht Rückseite



Badezimmer

Copyright 2021 - to biXko - Toby Koch

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Terrassenwohnung
- > Neu-Isenburg
- > 3 Zimmer

- > 74 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15114-SwXHw



main-estate.de



Gartenansicht Rückseite

- > Terrassenwohnung
- > Neu-Isenburg
- > 3 Zimmer

- > 74 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15114-SwXHw



main-estate.de

