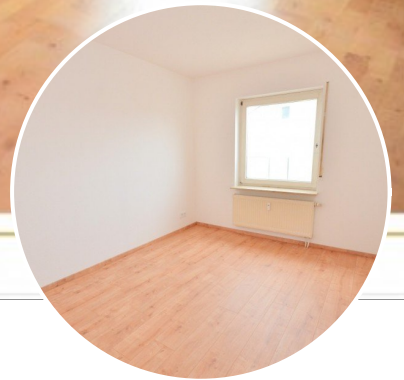


EXPOSÉ

Frisch renoviert: großzügige 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss mit Balkon



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 63263 Neu-Isenburg
Baujahr: 1980
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 118 m²
Nebenkosten (ca.): 250,- €
Warmmiete (ca.): 1.700,- €
Etage: 1
Anzahl Etagen: 3

**Kaltmiete
€ 1.450,-**

estate.de

> Etagenwohnung
 > Neu-Isenburg
 > 4 Zimmer

> 118 m² Wohnfläche
 > Objektnummer: 15106-SwXHw



main-estate.de

Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	63263 Neu-Isenburg
Baujahr	1980
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	118 m ²
Kaltmiete	1.450,- €
Nebenkosten (ca.)	250,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.700,- €
Kautions	4.350,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieverbrauchskennwert	61,20 kWh / (m ² *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	1
WC	1
Bodenbelag	Fliesen, Parkett, Kunststoff
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Gäste-WC	ja
Zustand	vollsanziert
bezugsfrei ab	sofort

Objektbeschreibung:

Diese gut geschnittene 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss bietet auf ca. 118 m² Wohnfläche ein komfortables Zuhause mit durchdachter

Aufteilung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Wohnung wurde kürzlich renoviert und präsentiert sich in einem gepflegten und ansprechenden Zustand. Sie eignet sich ideal für Familien, Paare mit Homeoffice-Bedarf oder Mieter, die Wert auf großzügige Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre legen.

Das Zentrum der Wohnung bildet das großzügige Wohn- und Esszimmer, das viel Platz für individuelle Einrichtungsideen bietet und durch den direkten Zugang zum Balkon besonders einladend wirkt. Auch die separate Küche, die ohne Einbauküche vermietet wird, verfügt über einen Zugang zum Balkon in Südausrichtung. Dadurch entsteht ein heller und freundlicher Wohnbereich mit angenehmer Verbindung zwischen Innen- und Außenraum.

Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Schlafzimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Das Tageslichtbadezimmer ist mit einer Badewanne sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet und bietet damit praktischen Komfort im Alltag. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC.

Der Balkon mit Südausrichtung lädt zu sonnigen Stunden im Freien ein und erweitert den Wohnraum auf angenehme Weise. Zusätzliche Abstellfläche steht in Form eines Abteils im Dachgeschoss zur Verfügung, das sich hervorragend als Lager nutzen lässt.

Optional kann eine Garage für zzgl. 100,00 EUR pro Monat angemietet werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, einen Außenstellplatz für zzgl. 50,00 EUR pro Monat anzumieten. Insgesamt überzeugt diese Wohnung durch ihre großzügige Raumaufteilung, ihre flexible Nutzbarkeit und das attraktive Wohnumfeld - ideal für alle, die ein geräumiges Zuhause mit Balkon und praktischen Zusatzflächen suchen.

Ausstattung:

- 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss
- Wohnfläche: ca. 118 m²
- Großzügiges Wohn- und Esszimmer
- Drei Schlafzimmer
- Ein Südbalkon zugänglich von Küche und Wohnbereich
- Separate Küche ohne Einbauküche
- Ein Tageslichtbad mit Badewanne und Waschmaschinenstellplatz
- Ein Gäste-WC
- Parkett- und Vinylboden im Wohnbereich
- Fliesen in Küche, Bad und Flur
- Optional: Anmietung eines Außenstellplatzes (50 EUR / Monat)
- Optional: Anmietung einer Garage 100 EUR / Monat)

Lagebeschreibung:

Die angebotene Immobilie befindet sich im Osten von Neu-Isenburg, einem der attraktivsten Standorte im Rhein-Main-Gebiet. Mit seiner

- > Etagenwohnung
- > Neu-Isenburg
- > 4 Zimmer

- > 118 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15106-SwXHW



main-estate.de

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:



Flur



Gäste-WC



Schlafzimmer 1

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Neu-Isenburg
- > 4 Zimmer

- > 118 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15106-SwXhw



main-estate.de



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3



Badezimmer



Schlafzimmer 3

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Neu-Isenburg
- > 4 Zimmer

- > 118 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15106-SwXHw



main-estate.de



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

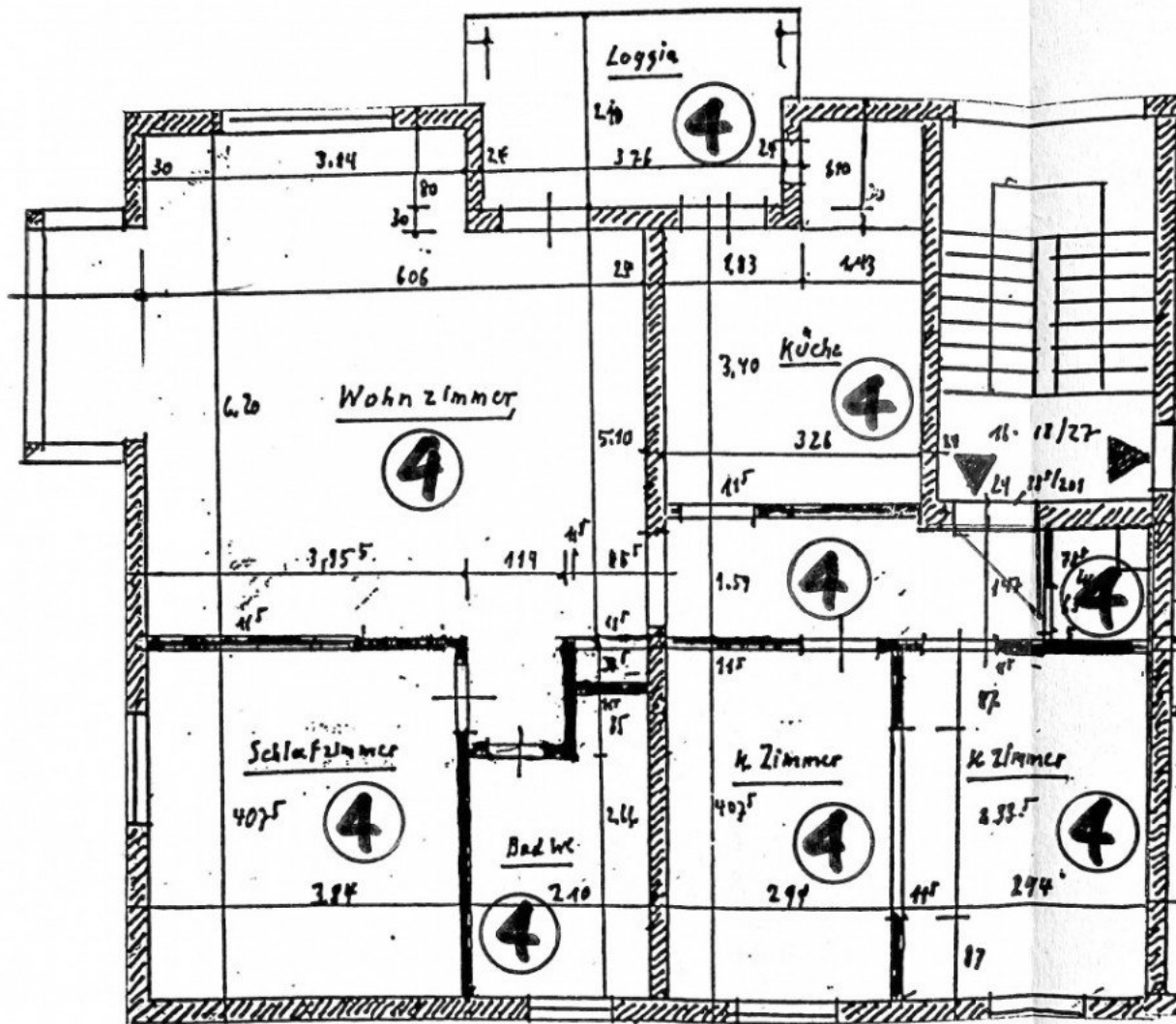
Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Neu-Isenburg
- > 4 Zimmer

- > 118 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15106-SwXHW



main-estate.de



1. Obergeschoss

Grundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

