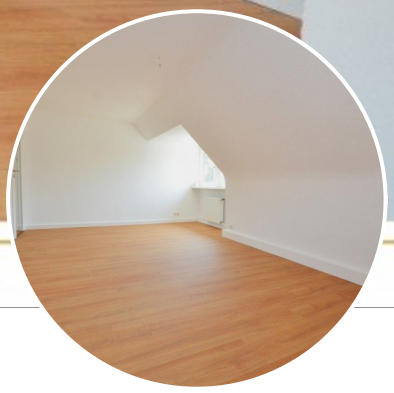
MAIN ESTATE
IMMOBILIEN GMBH

# EXPOSÉ

## Frisch renoviert & naturnah: 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Neu-Isenburg



## ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung
Adresse: 63263 Neu-Isenburg
Baujahr: 1955
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 73,50 m²
Nebenkosten (ca.): 200,- €
Warmmiete (ca.): 1.250,- €
Etage: 2
Anzahl Etagen: 3

**VERMIETET**
**€ 1.050,-**

© 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

> Dachgeschosswohnung
> Neu-Isenburg
> 3 Zimmer
> 73,50 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 15071-SwXHw

## Objekteckdaten:

| | |
|---|---|
| Objektart | Dachgeschosswohnung |
| Adresse | 63263 Neu-Isenburg |
| Baujahr | 1955 |
| Zimmerzahl | 3 |
| Wohnfläche (ca.) | 73,50 m² |
| Kaltmiete | 1.050,- € |
| Nebenkosten (ca.) | 200,- € |
| Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten | ja |
| Warmmiete (ca.) | 1.250,- € |
| Kaution | 3.150,- € |
| Etage | 2 |
| Anzahl Etagen | 3 |
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas schwer |
| Endenergiebedarf | 303,10 kWh / (m²*a) |
| Energieausweis Ausstelldatum | 2020-04-28 |
| Energieausweis gültig bis | 27.04.2030 |
| Energieausweis Jahrgang | ab dem 1.5.2014 |
| Energieverbrauch für Warmwasser enthalten | ja |
| Energieausweis Baujahr | 1955 |
| Energieausweis Gebäudeart | Wohngebäude |
| Unterkellert | ja |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Küche | Einbauküche |
| Bodenbelag | Fliesen, Kunststoff |
| Heizung | Zentralheizung |
| Befeuerung | Gas |
| Keller (ca.) | 5 m² |
| bezugsfrei ab | sofort |

## Objektbeschreibung:

Frisch renovierte Dachgeschosswohnung - stilvoll, modern und naturnah!

Diese charmante 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 73,5 m² Wohnfläche liegt im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses von Neu-Isenburg. Die Wohnung wurde frisch renoviert und überzeugt durch ihre gelungene Raumaufteilung sowie eine hochwertige Ausstattung.

Herzstück der Wohnung ist das helle und geräumige Wohnzimmer, das durch Dachschrägen und viel Tageslicht eine besonders gemütliche Atmosphäre bietet. Zwei weitere Zimmer eignen sich ideal als Schlafzimmer, Arbeits- oder Gästezimmer und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Zusätzlich befindet sich in der Wohnung der Lager- bzw. Hauswirtschaftsraum, der praktischen Stauraum bietet und über einen Anschluss für Ihre Waschmaschine verfügt - ideal für Ordnung und Komfort im Alltag.

Die separate Küche ist mit einer modernen, neuen Einbauküche ausgestattet - inklusive hochwertigem BORA-Kochfeld mit integriertem Wrasenabzug. Hier verbinden sich Design und Funktionalität auf hohem Niveau und machen das Kochen zum Vergnügen.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und Duschabtrennung ausgestattet und bietet eine angenehme Größe sowie Tageslicht.

Ein zusätzlicher Bodenraum steht als praktische Stellfläche zur Verfügung und ergänzt das Raumangebot ideal.

Die Lage in unmittelbarer Waldrandnähe sorgt für eine hohe Lebensqualität: Spaziergänge, Sport und Erholung beginnen quasi vor der Haustür, während das Stadtzentrum von Neu-Isenburg und die Verkehrsanbindung in Richtung Frankfurt bequem erreichbar bleiben.

Diese Wohnung eignet sich perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf ruhiges Wohnen mit modernem Komfort legen.

## Ausstattung:

- Attraktive Wohnlage
- Gesamtwohnfläche: ca. 73,5 m²
- Großzügiges Wohnzimmer
- Zwei Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Fenster & Toilette
- Separate Küche mit hochwertiger Einbauküche
- Abstellkammer / Hauswirtschaftsraum im Flur
- Fenster: 2-fach-Verglasung
- Bodenbelag: Designboden, Fliesen
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus

## Lagebeschreibung:

Das angebotene Objekt befindet sich im Nord-Westen von Neu-Isenburg, einem der attraktivsten Standorte im Rhein-Main-Gebiet. Mit seiner erstklassigen Wohnlage sind die Autobahnen A3, A5 und A661 in 5 sowie die Innenstadt von Frankfurt am Main und der internationale Flughafen in ca. 15-20 Autominuten erreichbar. Gleichzeitig befinden sich Wälder und

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Neu-Isenburg
> 3 Zimmer
> 73,50 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 15071-SwXHw

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 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 Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

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

Wohn- und Esszimmer

Wohn- und Esszimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Neu-Isenburg
> 3 Zimmer
> 73,50 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 15071-SwXHw

Wohn- und Esszimmer

Abstell- / Hauswirtschaftsraum

Schlafzimmer

Badezimmer

Schlafzimmer

Badezimmer

© 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

> Dachgeschosswohnung
> Neu-Isenburg
> 3 Zimmer
> 73,50 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 15071-SwXHw

Schlafzimmer

Küche

Schlafzimmer

BORA Kochfeld

Küche

© 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

> Dachgeschosswohnung
> Neu-Isenburg
> 3 Zimmer
> 73,50 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 15071-SwXHw

Flur

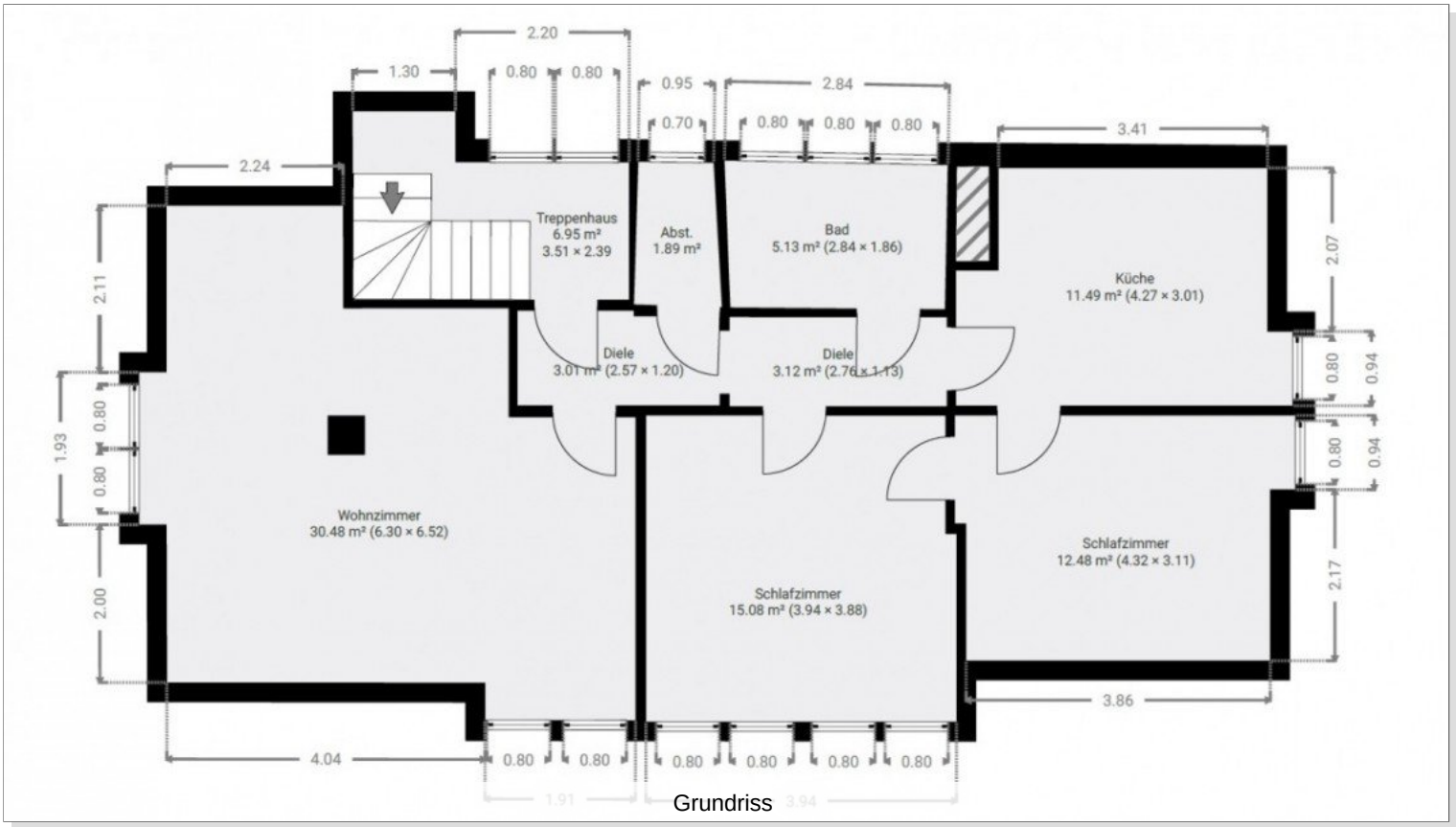
Flur

© 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

> Dachgeschosswohnung
> Neu-Isenburg
> 3 Zimmer
> 73,50 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 15071-SwXHw




Grundriss

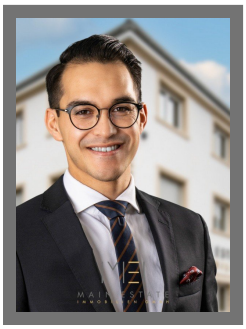
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

# Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Neu-Isenburg
> 3 Zimmer
> 73,50 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 15071-SwXHw

**Ansprechpartner:**



**Herr Andre Laux**

**Telefon:** +49 6102 7087800
**Mobil:** +49 174 6625555
**E-Mail:** laux@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