MAIN ESTATE
IMMOBILIEN GMBH

EXPOSÉ

Frisch sanierte 3- oder 4-Zimmer-Wohnung mit Austritt und Stellplatz

estate.de

ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 63263 Neu-Isenburg
Baujahr: 1952
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 91,03 m²
Nebenkosten (ca.): 200,- €
Warmmiete (ca.): 1.500,- €
Etage: 1
Anzahl Etagen: 4

VERMIETET
€ 1.300,-

© 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
> 4 Zimmer
> 91,03 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 15042-SwXHw

Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	63263 Neu-Isenburg
Baujahr	1952
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	91,03 m²
Kaltmiete	1.300,- €
Nebenkosten (ca.)	200,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.500,- €
Kaution	4.110,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	4
Anzahl Garage / Stellplatz	1.0
Garage / Stellplatz	Miete 70,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom
Endenergiebedarf	35,70 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2024-03-07
Energieausweis gültig bis	06.03.2034
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A
Energieausweis Baujahr	1952
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen
Befeuerung	Elektro
Zustand	vollsaniert
bezugsfrei ab	ca. 01.10.2024

Objektbeschreibung:

Diese vollständig sanierte 4-Zimmer-Mietwohnung bietet modernen Komfort und hochwertige Ausstattung auf ca. 91,03 m² Wohnfläche. Das Haus wurde energetisch saniert und entspricht dem Standard eines KfW-Effizienzhauses. Die alte Heizung wurde durch eine effiziente Luft-Wärmepumpe ersetzt, die durch eine PV-Anlage mit Strom unterstützt wird. Dies führt zu erheblich niedrigeren Heiz- und Nebenkosten. Des Weiteren wurde die Fassade gedämmt, das Dach neu gedeckt und gedämmt sowie neue Fenster eingesetzt.

Betreten Sie die Wohnung und erleben Sie das großzügige Wohnzimmer, das viel Platz für gemütliche Stunden bietet. Die flexiblen Raumaufteilungen ermöglichen es Ihnen, die Wohnung wahlweise als 3- oder 4-Zimmer-Wohnung zu nutzen, je nach Ihren individuellen Bedürfnissen. Die Schlafzimmer sind ideal für Familien, als Home-Office oder Gästezimmer nutzbar.

Die separate Küche ist mit einer modernen Einbauküche von Burger ausgestattet, die mit hochwertigen Bosch-Geräten glänzt. Von der Küche aus haben Sie Zugang zum kleinen Austritt der Wohnung.

Das helle Duschbad mit Tageslicht sorgt für einen angenehmen Start in den Tag. Die gesamte Wohnung ist mit einem hochwertigen Böden (YOKA Naturdesign Oak Cottage) ausgestattet, der nicht nur optisch überzeugt, sondern auch pflegeleicht und langlebig ist.

Ein Kfz-Außenstellplatz kann für zusätzlich 70,00 EUR pro Monat angemietet werden, sodass Ihr Fahrzeug stets sicher abgestellt ist.

Nutzen Sie die Gelegenheit, in diese frisch sanierte und flexible Wohnung einzuziehen und genießen Sie modernen Wohnkomfort in bester Lage.

Ausstattung:

- Erstbezug nach vollständiger Sanierung
- Wohnfläche: Ca. 91,03 m²
- Drei / zwei Schlafzimmer und ein Wohnzimmer
- Separate Küche mit Einbauküche von Burger mit Boschgeräten sowie kleiner Terrasse/Austritt
- Duschbad mit Tageslicht
- Bodenbelag: Hochwertiger Boden (YOKA Naturdesign Oak Cottage) und Fliesen
- Kfz-Außenstellplatz für zzgl. 70,00 EUR pro Monat

Lagebeschreibung:

Die angebotene Immobilie befindet sich im Zentrum 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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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 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:

Wohnzimmer mit möglicher Trennwand

Küche

Beispielansicht Einbauküche

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Neu-Isenburg
> 4 Zimmer
> 91,03 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 15042-SwXHw

Essbereich und Küche

Badezimmer

Schlafzimmer

Kinder- oder Arbeitszimmer

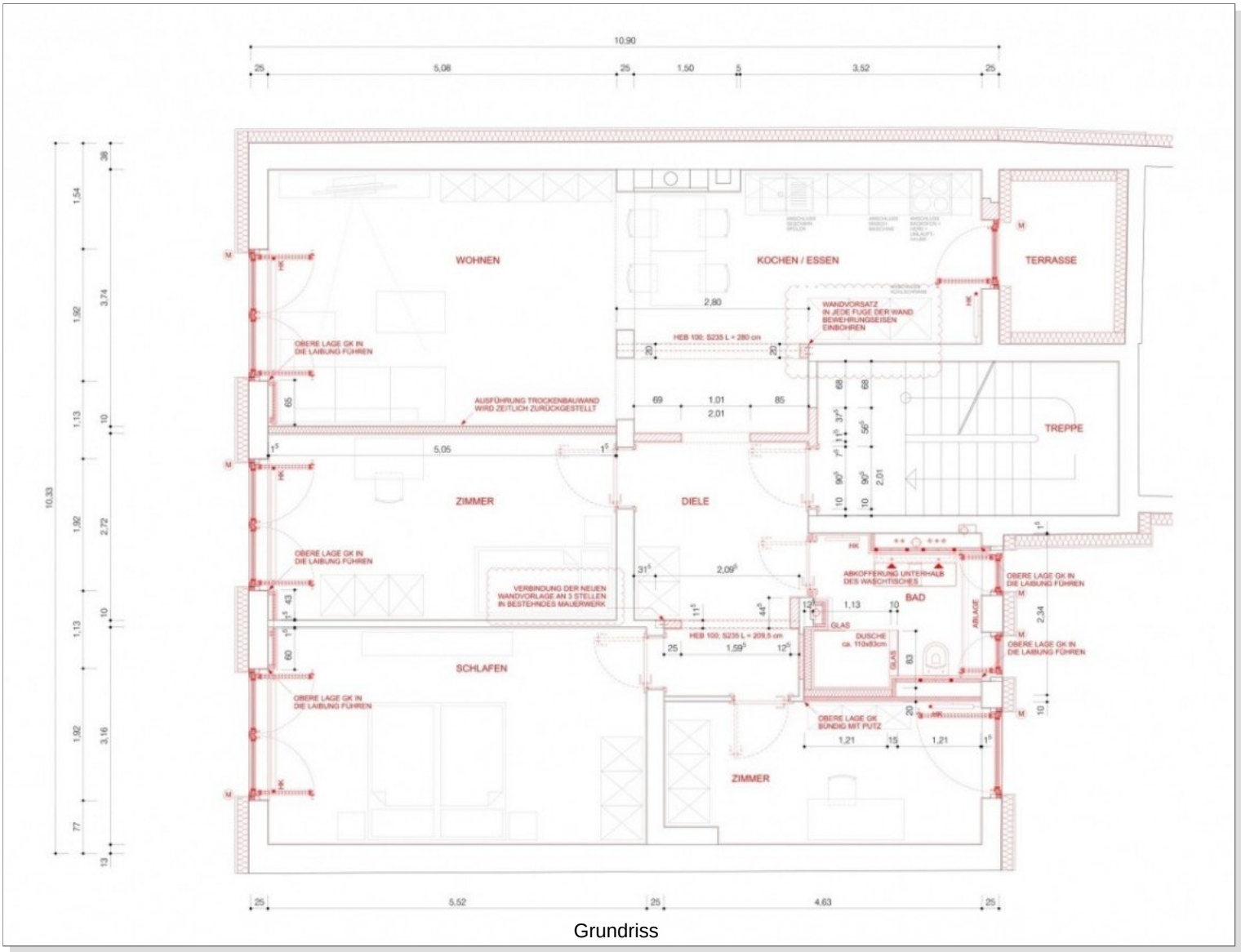
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Neu-Isenburg
> 4 Zimmer

> 91,03 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 15042-SwXHw



Grundriss

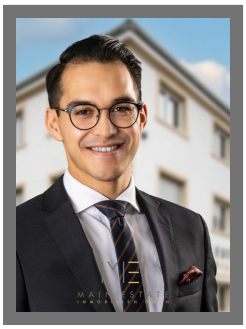
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Neu-Isenburg
> 4 Zimmer
> 91,03 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 15042-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