

EXPOSÉ

Gemütliche 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in gepflegtem Dreifamilienhaus



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 63263 Neu-Isenburg
Baujahr: 1998
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 70,85 m²
Nebenkosten (ca.): 250,- €
Warmmiete (ca.): 1.190,- €
Etage: 1
Anzahl Etagen: 3

**Kaltmiete
€ 940,-**

estate.de

> Etagenwohnung
 > Neu-Isenburg
 > 3 Zimmer

> 70,85 m² Wohnfläche
 > Objektnummer: 15113-SwXHW



main-estate.de

Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	63263 Neu-Isenburg
Baujahr	1998
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	70,85 m ²
Kaltmiete	940,- €
Nebenkosten (ca.)	250,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.190,- €
Kaution	2.820,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	3
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	234 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2020-06-14
Energieausweis gültig bis	13.06.2030
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1998
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Zustand	vollsanziert
bezugsfrei ab	ab sofort

Objektbeschreibung:

Diese frisch renovierte 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, helle Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Wohnung befindet sich im 1.OG in einem freistehenden und ruhigen 3-Parteienhaus und bietet die ideale Kombination aus zentraler Lage und entspanntem Wohnen.

Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum Balkon auf der Nordseite. Hier genießen Sie auch an warmen Sommertagen angenehme Temperaturen und einen schönen Platz zum Entspannen. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei weitere Zimmer, die flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden können.

Der offene Küchenbereich fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und bietet ausreichend Platz für die Gestaltung Ihrer persönlichen Traumküche. Eine Einbauküche ist derzeit nicht vorhanden. Auf Wunsch kann jedoch gegen einen geringen Aufpreis auf die monatliche Kaltmiete eine Einbauküche eingebaut und zur Verfügung gestellt werden.

Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet durch das Fenster eine angenehme Belüftung sowie viel natürliches Licht.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein eigener Kellerraum. Darüber hinaus steht den Bewohnern des Hauses ein gemeinschaftlicher Waschraum im Keller zur Verfügung.

Die Lage überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Gleichzeitig genießen Sie die Ruhe eines kleinen Mehrfamilienhauses mit nur drei Wohneinheiten.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die ein gepflegtes Zuhause mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und angenehmem Wohnkomfort suchen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser attraktiven Wohnung.

Ausstattung:

- Frisch renovierte 3-Zimmer-Wohnung im 1.OG
- Gesamtwohnfläche: ca. 70,85 m²
- Ruhiges, freistehendes 3-Parteienhaus
- Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon (Nordausrichtung)
- Zwei weitere Zimmer, ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer
- Offener Küchenbereich
- Einbauküche nicht vorhanden
- Einbauküche auf Wunsch gegen geringen Aufpreis zur Kaltmiete möglich
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Kellerraum zur alleinigen Nutzung
- Gemeinschaftlicher Waschraum im Keller
- Zentrale und dennoch ruhige Wohnlage
- Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs in der Nähe
- Ideal für Singles, Paare oder kleine Familien

- > Etagenwohnung
- > Neu-Isenburg
- > 3 Zimmer

- > 70,85 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15113-SwXHw



main-estate.de

Lagebeschreibung:

Das angebotene Objekt befindet sich relativ zentral in 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 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:

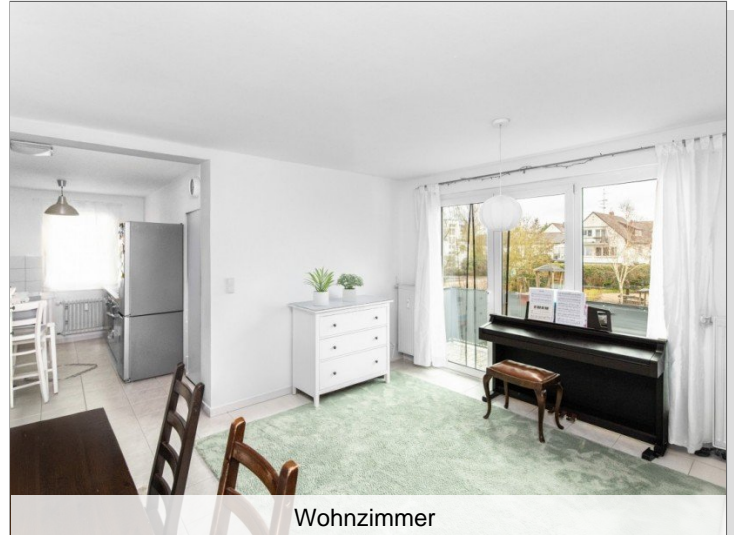
GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Main Estate Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes 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.

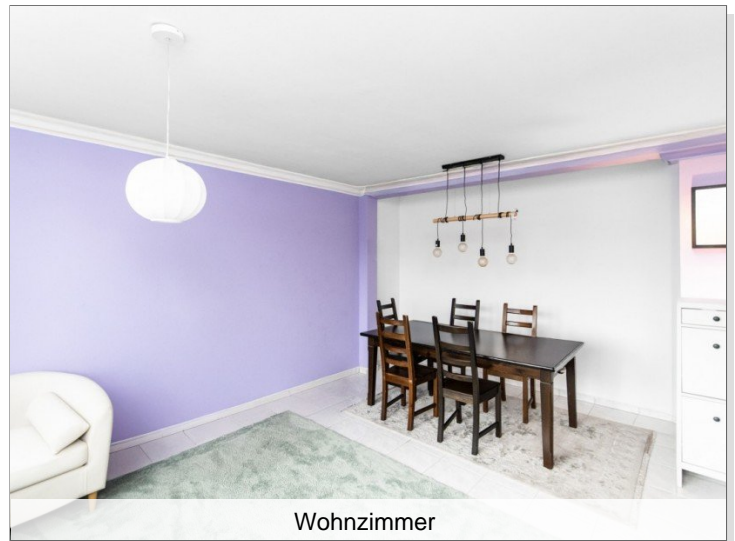
BILDER: Aus Gründen der Ästhetik wurden u.U. manche Bilder mit Hilfe von KI optimiert.

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:



Wohnzimmer



Wohnzimmer

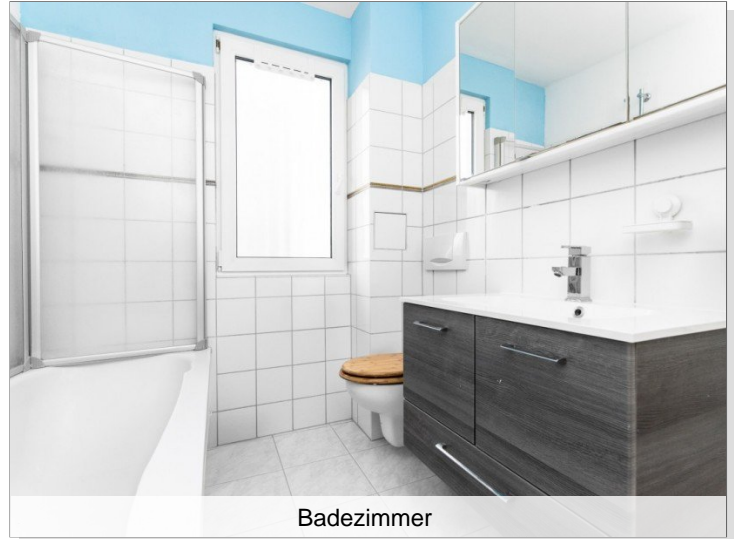
Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Neu-Isenburg
- > 3 Zimmer

- > 70,85 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15113-SwXhw



Wohnzimmer



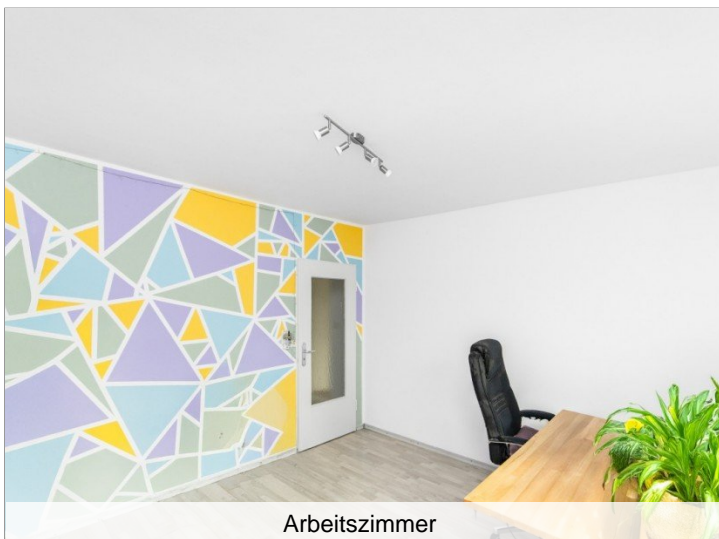
Badezimmer



Küche (HINWEIS: Die Wohnung wird ohne EBK vermietet)



Schlafzimmer



Arbeitszimmer

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Neu-Isenburg
- > 3 Zimmer

- > 70,85 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15113-SwXHw



main-estate.de



Flur

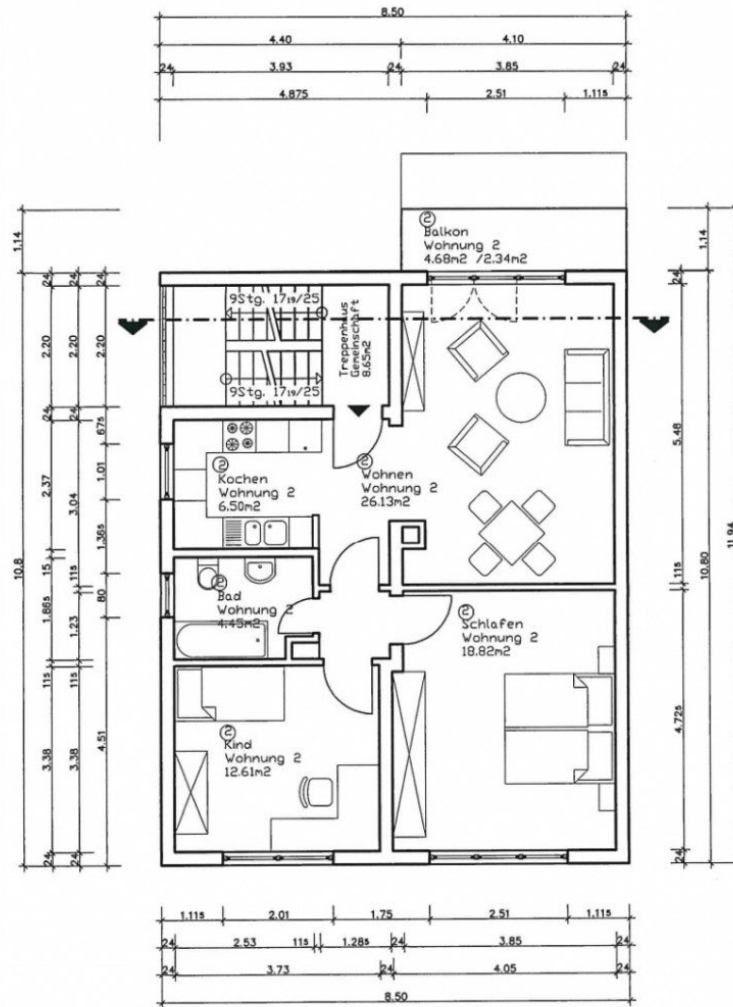


Balkon

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

- > Etagenwohnung
- > Neu-Isenburg
- > 3 Zimmer

- > 70,85 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15113-SwXHw



Obergeschoss

Grundriss 1.OG

