

EXPOSÉ

# Gemütliche und kompakte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon



## ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 63263 Neu-Isenburg  
Baujahr: 1950  
Zimmerzahl: 3  
Wohnfläche (ca.): 54,71 m<sup>2</sup>  
Nebenkosten (ca.): 150,- €  
Warmmiete (ca.): 850,- €  
Etage: 1  
Anzahl Etagen: 3

**VERMIETET**  
**€ 700,-**

estate.de

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

- > 54,71 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 15081-SwXHw



main-estate.de

## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	63263 Neu-Isenburg
Baujahr	1950
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	54,71 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	700,- €
Nebenkosten (ca.)	150,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	nein
Warmmiete (ca.)	850,- €
Kautions	2.100,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieverbrauchskennwert	188,60 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2020-07-02
Energieausweis gültig bis	01.07.2030
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1950
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat, Dielen
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Keller (ca.)	8 m <sup>2</sup>
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort

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

- > 54,71 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 15081-SwXHw



main-estate.de

## Objektbeschreibung:

**HINWEIS:** Bitte beachten Sie, dass eine Kontaktaufnahme ausschließlich über eine schriftliche Anfrage erfolgen kann. Telefonische Anfragen können nicht berücksichtigt werden und führen nicht zu einer bevorzugten Bearbeitung. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Diese kompakte 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss bietet auf rund 54,71 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept und ist ideal für Singles oder Paare, die ein zusätzliches Arbeitszimmer wünschen.

Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Aufteilung: Vom zentral gelegenen Flur aus erreichen Sie alle Räume bequem und ohne Durchgangszimmer. Linker Hand befindet sich die separate Küche sowie das Badezimmer, rechts das Wohnzimmer und das Schlafzimmer. Über das Wohnzimmer gelangt man zum Balkon, der zu entspannten Stunden an der frischen Luft einlädt. Zusätzlich steht Ihnen ein weiteres Zimmer am Ende des Flurs zur Verfügung, das sich ideal als Arbeitszimmer eignet. So bietet die Wohnung ein harmonisches Raumkonzept mit klarer Trennung von Wohn- und Rückzugsbereichen.

Die separate Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und verfügt über ein praktisches Gas-Kochfeld, das Hobbyköchen ideale Bedingungen bietet. Das Tageslichtbad ist mit einer komfortablen Eckbadewanne ausgestattet und sorgt für entspannte Momente nach einem langen Tag.

Ein eigener Kellerraum bietet Ihnen zusätzlichen Stauraum. Zudem steht im Dachgeschoss ein gemeinschaftlicher Trockenraum zum Wäschetrocknen zur Verfügung.

Die Wohnung ist bereits bezugsfrei und kann somit kurzfristig übernommen werden. Sie verbindet Funktionalität mit Gemütlichkeit und bietet Ihnen ein ideales Zuhause in überschaubarer Größe.

## Ausstattung:

- 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 54,71 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 1. Obergeschoss
- Schlafzimmer
- Arbeitszimmer
- Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- Separate Küche mit Einbauküche (Gas-Kochfeld)
- Tageslichtbad mit Eckbadewanne
- Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Trockenraum im Dachgeschoss
- Bezug ab sofort möglich

## Lagebeschreibung:

WILLKOMMEN IN NEU-ISENBURG - Willkommen in einer zukunftsorientierten und aufgeschlossenen Stadt südlich von Frankfurt.

Mit seiner erstklassigen Wohnlage sind die Autobahnen A3, A5 und A661 in ca. 5-10 sowie die Innenstadt von Frankfurt am Main und der internationale Flughafen in ca. 15 Autominuten erreichbar.

In unmittelbarer Nähe zum Objekt befinden sich Wälder und Wiesen, die unberührte Natur mit Erholungsfaktor bieten.

Die historischen Stadtteile präsentieren eine vielseitige Auswahl an Geschäften und Restaurants und laden zum Verweilen ein. Auch das Freizeitangebot ist besonders umfangreich. Zahlreiche Sportarten stehen Ihnen in und um Neu-Isenburg zur Auswahl.

Nur 7 km nördlich von Neu-Isenburg entfernt liegt die Börsenstadt Frankfurt am Main. Neu-Isenburg ist hervorragend an das Straßenverkehrsnetz angebunden. Mit einer direkten Anbindung an die A3, A5 und A661 erreichen Sie in Kürze Frankfurt sowie den Frankfurter Flughafen.

Nur ca. 10-15 Fahrradminuten entfernt liegt die Straßenbahnhaltestelle von Neu-Isenburg und der Neu-Isenburger Bahnhof mit direkten Anbindungen nach Frankfurt und Umgebung.

Auch für Familien eignet sich Neu-Isenburg als Wohndomizil bestens. Öffentliche, konfessionelle und private Kindergärten, Grund- und Gesamtschulen sowie ein Gymnasium stehen Ihnen und Ihrem Nachwuchs zur Auswahl und bilden Ihre Jüngsten bestmöglich für die Zukunft aus.

## 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

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

- > 54,71 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 15081-SwXHw



main-estate.de

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:



# Eckdaten

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

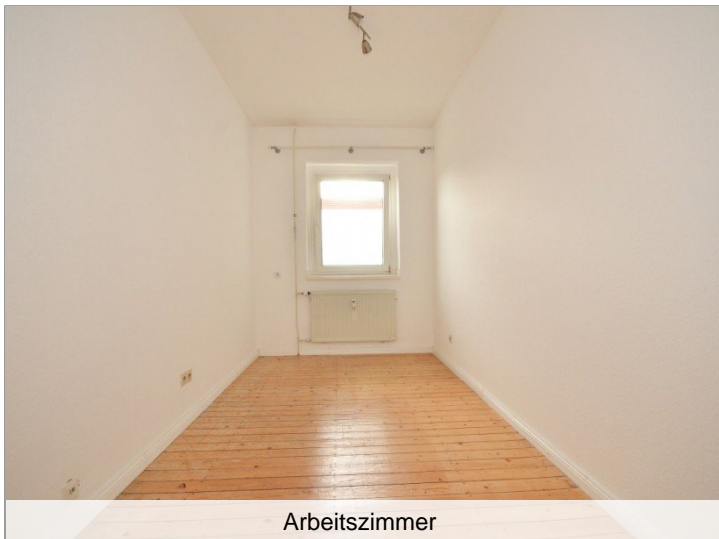
- > 54,71 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 15081-SwXHw



main-estate.de



Badezimmer



Arbeitszimmer



Flur

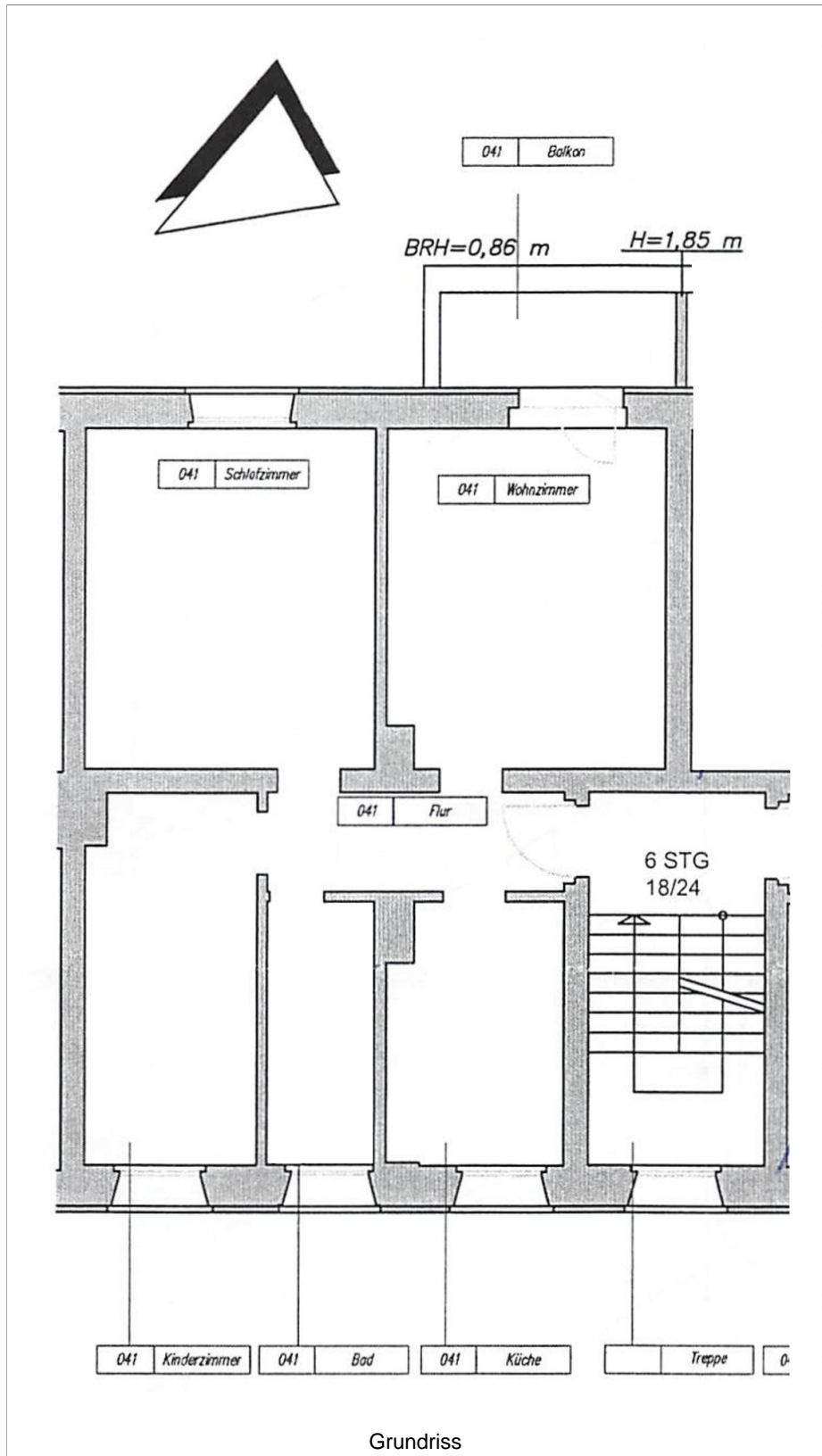
# Eckdaten

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

- > 54,71 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 15081-SwXHw



main-estate.de



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

