

# EXPOSÉ

## Großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit moderner Einbauküche und Tageslichtbad



### ECKDATEN

estate.de

- Objektart: Etagenwohnung
- Adresse: 63263 Neu-Isenburg
- Baujahr: 1953
- Zimmerzahl: 2
- Wohnfläche (ca.): 86 m<sup>2</sup>
- Nebenkosten (ca.): 300,- €
- Warmmiete (ca.): 1.500,- €
- Etage: 1
- Anzahl Etagen: 3

**Kaltmiete  
€ 1.200,-**

- > Etagenwohnung
- > Neu-Isenburg
- > 2 Zimmer

- > 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 15103-SwXHw



main-estate.de

## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	63263 Neu-Isenburg
Baujahr	1953
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	86 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	1.200,- €
Nebenkosten (ca.)	300,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.500,- €
Kautions	3.600,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	237,90 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2025-09-26
Energieausweis gültig bis	25.09.2035
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1953
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Haustiere	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort

- > Etagenwohnung
- > Neu-Isenburg
- > 2 Zimmer

- > 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 15103-SwXHw



main-estate.de

## Objektbeschreibung:

Diese großzügige 2-Zimmer-Wohnung (1.OG) mit ca. 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einem ruhigen und gepflegten 3-Parteienhaus und bietet ein komfortables Wohnambiente mit viel Platz und einer durchdachten Raumaufteilung. Die Kombination aus großzügigen Räumen, hochwertiger Ausstattung und einer angenehmen Wohnlage macht diese Wohnung besonders attraktiv für Paare oder anspruchsvolle Singles.

Das weitläufige Wohn- und Esszimmer bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt durch seine Großzügigkeit sowie den direkten Zugang zum Balkon. Der überdachte Balkon mit Südausrichtung lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet dank zusätzlicher Markise auch an sonnigen Tagen angenehmen Schutz. Von hier aus genießen Sie eine ruhige Atmosphäre und viel Tageslicht.

Die separate Küche ist mit einer neuwertigen und hochwertigen Einbauküche ausgestattet, die sowohl optisch als auch funktional überzeugt. Ein modernes Induktionskochfeld mit integriertem Wrasenabzug sorgt für zeitgemäßen Kochkomfort und fügt sich harmonisch in das hochwertige Gesamtbild der Küche ein.

Das großzügige Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und verfügt über einen großen Kleiderschrank, der viel Stauraum für Kleidung und persönliche Gegenstände schafft.

Ein besonderes Highlight ist das geräumige Tageslichtbadezimmer, das mit zwei Waschbecken, einer Toilette, einer Dusche sowie einer Badewanne ausgestattet ist und damit höchsten Komfort im Alltag bietet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC mit Toilette und Bidet.

Elektrische Rollläden sorgen im Wohn- und im Schlafzimmer für zusätzlichen Komfort und ermöglichen eine einfache Steuerung von Licht und Privatsphäre. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit zur Nutzung des gemeinschaftlichen Gartens, der zusätzlichen Freiraum im Grünen bietet.

Auch an moderne Mobilitätsbedürfnisse wurde gedacht: Für Elektrofahrzeuge steht eine Lademöglichkeit über eine Wallbox zur Verfügung.

Insgesamt überzeugt diese Wohnung durch ihre großzügige Raumgestaltung, die hochwertige Ausstattung sowie die ruhige Wohnatmosphäre in einem kleinen Mehrfamilienhaus - ein ideales Zuhause für alle, die Komfort, Qualität und ein angenehmes Wohnumfeld schätzen.

## Ausstattung:

- 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss
- Wohnfläche: ca. 86 m<sup>2</sup>

- Weitläufige Wohn- und Esszimmer
- Großzügiges Schlafzimmer mit großen Kleiderschrank
- Überdachter Balkon mit zusätzlicher Markise
- Freistehendes Dreiparteienhaus
- Küche mit hochwertiger Einbauküche mit Induktionskochfeld mit Wrasenabzug
- Tageslichtbad mit Toilette, Badewanne und Dusche
- Gäste-WC mit Toilette und Bidet
- Waschmöglichkeiten im Kellergeschoss
- Gartenmitnutzung nach Absprache 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 Straßenbahnhaltstelle 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

- > Etagenwohnung
- > Neu-Isenburg
- > 2 Zimmer

- > 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 15103-SwXHW



main-estate.de

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:



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Küche



Küche

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Neu-Isenburg
- > 2 Zimmer

- > 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 15103-SwXHw



main-estate.de



Gäste-WC



Wohn- und Esszimmer



Badezimmer



Wohn- und Esszimmer



Badezimmer



Wohn- und Esszimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Neu-Isenburg
- > 2 Zimmer

- > 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 15103-SwXHw



main-estate.de



Wohn- und Esszimmer



Gartenansicht



Balkon



Garten



Außenansicht

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Neu-Isenburg
- > 2 Zimmer

- > 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 15103-SwXHw



main-estate.de



Flur

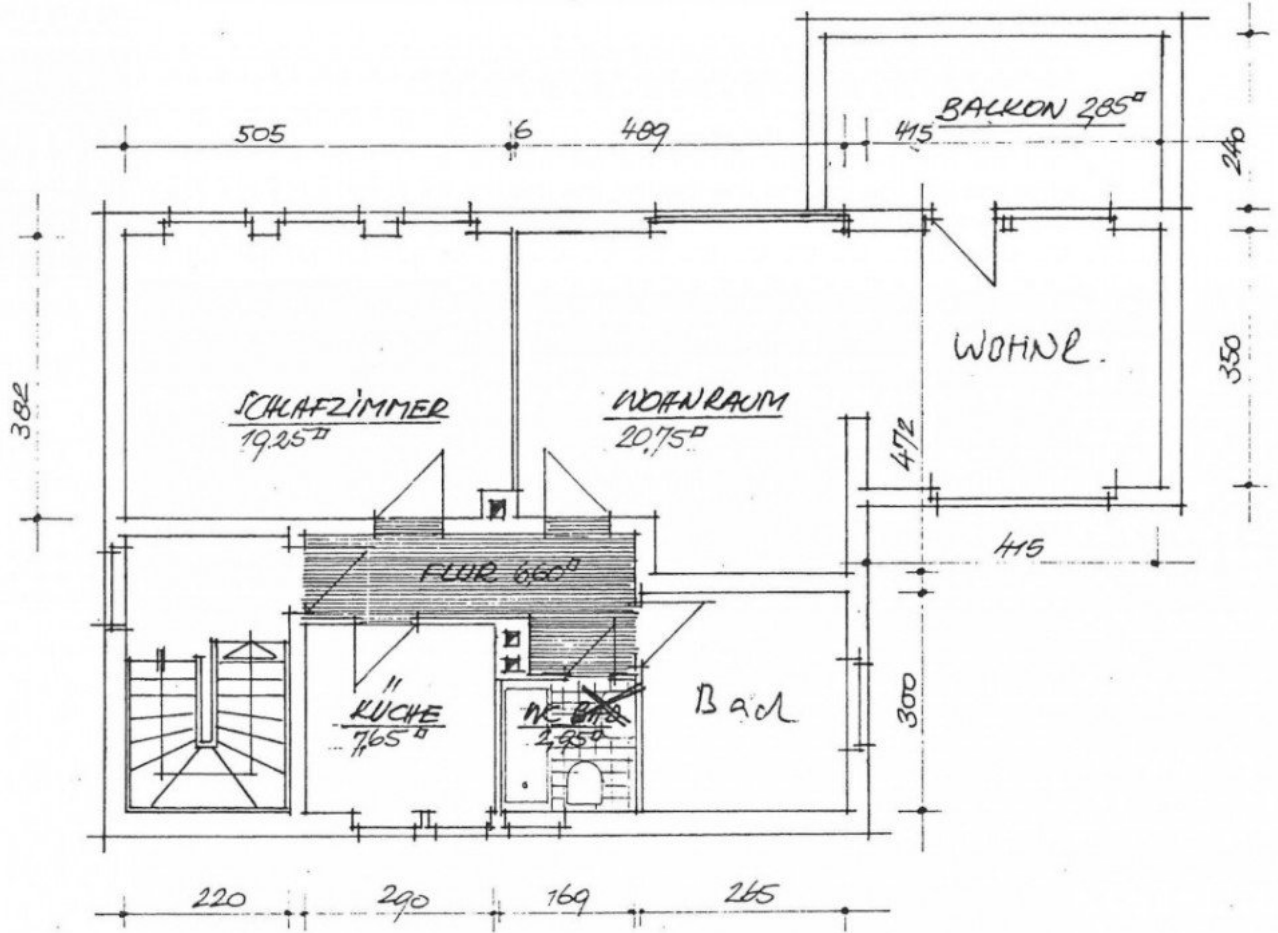
# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Neu-Isenburg
- > 2 Zimmer

- > 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 15103-SwXHw



main-estate.de



Grundriss 1.OG

