

Großzügiges Wohn- und Geschäftshaus - Ihr neuer Unternehmensstandort im Industriegebiet Süd



ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus
Adresse: 63263 Neu-Isenburg
Baujahr: 1976
Letzte Modernisierung: 2026
Zimmerzahl: 10,5
Wohnfläche (ca.): 218 m²
Gesamtfläche (ca.): 353 m²
Grundstücksfläche (ca.): 395 m²
Sonstige Fläche (ca.): 135 m²

**Kaltniete
€ 3.200,-**

> Mehrfamilienhaus

> Neu-Isenburg

> 10,5 Zimmer

> 218 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 15121-SwXHw



Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	63263 Neu-Isenburg
Baujahr	1976
Letzte Modernisierung	2026
Zimmerzahl	10,5
Wohnfläche (ca.)	218 m²
Gesamtfläche (ca.)	353 m²
Grundstücksfläche (ca.)	395 m²
Sonstige Fläche (ca.)	135 m²
Kaltmiete	3.200,- €
Nebenkosten (ca.)	200,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	nein
Warmmiete (ca.)	3.400,- €
Kaution	10,20 €
Anzahl Etagen	3
Terrasse	ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Anzahl Garage / Stellplatz	5.0
Garage / Stellplatz	Miete 200,- € / Anzahl 5
Energieausweis Baujahr	1976
Unterkellert	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	27 m²
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
WC	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett, Laminat
Gäste-WC	ja
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	ab sofort

Objektbeschreibung:

Dieses vielseitig nutzbare Wohn- und Geschäftshaus im Gewerbegebiet Süd von Neu-Isenburg bietet eine interessante Kombination aus

großzügiger Bürofläche im Erdgeschoss und einem darüberliegenden Wohnbereich über zwei Etagen. Die Immobilie eignet sich damit ideal für Unternehmen, die Wohnen und Arbeiten an einem Standort verbinden möchten, oder für Nutzer, die großzügige Flächen mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten suchen.

Im Erdgeschoss stehen ca. 135 m² Bürofläche zur Verfügung. Der Eingangsbereich mit Empfang umfasst ca. 25,8 m² und vermittelt bereits beim Betreten einen großzügigen und repräsentativen Eindruck. Die gesamte Bürofläche ist mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet. Neben drei separaten Büroräumen verfügt das Erdgeschoss über einen großen Aufenthaltsraum mit integrierter Theke, der alternativ ebenfalls als zusätzlicher Büroraum genutzt werden kann. Eine kleine Abstellkammer bzw. Lagerfläche sowie ein separates WC mit Urinal und Fenster ergänzen das Raumangebot.

Über den Büroflächen erstreckt sich der großzügige Wohnbereich mit insgesamt ca. 218 m² Wohnfläche, verteilt auf das 1. Obergeschoss und das Dachgeschoss. Dabei entfallen ca. 115 m² auf das 1. Obergeschoss und ca. 103 m² auf das Dachgeschoss. Die beiden Wohnebenen können bei Bedarf optional in zwei separate Wohnungen aufgeteilt werden und bieten dadurch eine hohe Flexibilität hinsichtlich der Nutzung.

Das 1. Obergeschoss empfängt Sie mit einem besonderen Wohnambiente. Ein Kachelofen mit integrierten Sitzgelegenheiten im Flurbereich schafft einen außergewöhnlichen Mittelpunkt. Neben einem Schlafzimmer mit angrenzendem Arbeitszimmer stehen ein großzügiges Wohnzimmer sowie ein großer Küchenbereich mit vorhandener Einbauküche, passender Sitzecke und Tisch zur Verfügung. Ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Fenster sowie ein separater Hauswirtschaftsraum mit besonders großem Waschbecken ergänzen diese Etage.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse mit ca. 27 m² Fläche. Eine elektrische Markise sorgt bei Bedarf für angenehmen Sonnenschutz, während ein vorhandener Wasseranschluss die Nutzung und Pflege des Außenbereichs erleichtert.

Das Dachgeschoss bietet weitere vielseitig nutzbare Räume. Hier befinden sich unter anderem ein Schlafzimmer mit einer zusätzlichen Hochbettetage bzw. Empore, ein weiteres Schlafzimmer mit direktem Zugang zu einem Arbeitszimmer sowie ein zusätzliches Arbeitszimmer, das bei einer Aufteilung der Etage alternativ auch als Küche genutzt werden könnte. Zwei Badezimmer - eines davon mit Dusche und Fenster, das zweite mit Eckbadewanne, Dusche und Fenster - sorgen für zusätzlichen Komfort.

Ein zusätzlicher Dachboden bietet weitere praktische Abstell- und Lagermöglichkeiten. Ergänzt wird das Angebot durch einen Kellerraum im Untergeschoss.

Für angenehmen Wohn- und Arbeitskomfort sorgt eine

> Mehrfamilienhaus

> Neu-Isenburg

> 10,5 Zimmer

> 218 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 15121-SwXHw



Fußbodenheizung, die in sämtlichen Bereichen bzw. Räumen vorhanden ist. Die Fenster wurden vollständig erneuert und sind dreifach verglast, wodurch die Immobilie auch hinsichtlich Wärme- und Schallschutz zeitgemäßen Anforderungen entspricht.

Zur Immobilie gehören fünf Außenstellplätze, die für insgesamt 200,00 EUR monatlich verpflichtend mit anzumieten sind. Darüber hinaus besteht optional die Möglichkeit, zusätzliche Lagerflächen in einer angrenzenden Halle anzumieten.

Die Immobilie bietet damit eine außergewöhnliche Kombination aus Büro-, Wohn- und Lagerflächen und überzeugt insbesondere durch ihre großzügige Dimensionierung, die flexible Aufteilung und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Unternehmensstandort mit darüberliegendem Wohnbereich, zur Kombination von Arbeiten und Wohnen oder mit einer späteren Aufteilung in separate Wohneinheiten - hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten.

Ausstattung:

- Wohn- und Geschäftshaus im Industriegebiet Süd in Neu-Isenburg
- Bürofläche im Erdgeschoss: ca. 135 m²
- Empfangs-/Eingangsbereich: ca. 25,8 m²
- Gesamter Bürobereich mit Fliesenboden
- Drei separate Büroräume
- Großer Aufenthaltsraum mit Theke, alternativ als Büro nutzbar
- Kleine Abstellkammer / Lagerfläche
- WC mit Urinal und Fenster
- Wohnfläche über 1. OG und Dachgeschoss: ca. 218 m²
- OG: ca. 115 m² Wohnfläche
- Dachgeschoss: ca. 103 m² Wohnfläche
- Wohnbereich optional in zwei Wohnungen teilbar
- Kachelofen mit Sitzgelegenheiten im Flurbereich des 1. OG
- Schlafzimmer mit angrenzendem Arbeitszimmer im 1. OG
- Großzügiges Wohnzimmer
- Großer Küchenbereich mit Einbauküche, Sitzecke und Tisch
- Badezimmer im 1. OG mit Badewanne, Dusche und Fenster
- Hauswirtschaftsraum mit extra großem Waschbecken
- Große Terrasse mit ca. 27 m²
- Elektrische Markise auf der Terrasse
- Wasseranschluss auf der Terrasse
- Schlafzimmer mit Hochbettetage / Empore im Dachgeschoss
- Zwei weitere flexibel nutzbare Zimmer im Dachgeschoss
- Arbeitszimmer bzw. optionaler Küchenbereich im Dachgeschoss
- Zwei Badezimmer im Dachgeschoss
- Badezimmer mit Dusche und Fenster
- Weiteres Badezimmer mit Eckbadewanne, Dusche und Fenster
- Zusätzlicher Dachboden
- Kellerraum im Untergeschoss
- Fußbodenheizung in allen Bereichen bzw. Räumen
- Vollständig erneuerte, dreifach verglaste Fenster

- Fünf Außenstellplätze für insgesamt 200,00 EUR monatlich, verpflichtend
- Optional zusätzliche Lagerfläche in angrenzender Halle anmietbar
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen und Gewerbe

Lagebeschreibung:

Das angebotene Objekt befindet sich im Gewerbegebiet Süd 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.

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 Handelsregistersauszugs, 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.

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Neu-Isenburg

> 10,5 Zimmer

> 218 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 15121-SwXHw



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:



Eingangsbereich



Flur (EG)



Toilette (EG)



Büro (EG)



Büro (EG)

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Neu-Isenburg

> 10,5 Zimmer

> 218 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 15121-SwXHw



Büro / Küche (EG)



Büro / Aufenthaltsraum (EG)



Büro / Küche (EG)



Büro (EG)



Büro / Aufenthaltsraum (EG)



Büro (EG)

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Neu-Isenburg

> 10,5 Zimmer

> 218 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 15121-SwXHw



Treppenhaus (EG)



Terrasse (OG)



Flur (OG)



Küche (OG)



Terrasse (OG)



Küche (OG)

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Neu-Isenburg
- > 10,5 Zimmer

- > 218 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15121-SwXHw



Wohnzimmer (OG)



Badezimmer (OG)



Wohnzimmer (OG)



Schlafzimmer mit Arbeitszimmer (OG)



Badezimmer (OG)



Schlafzimmer mit Arbeitszimmer (OG)

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Neu-Isenburg

> 10,5 Zimmer

> 218 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 15121-SwXHw



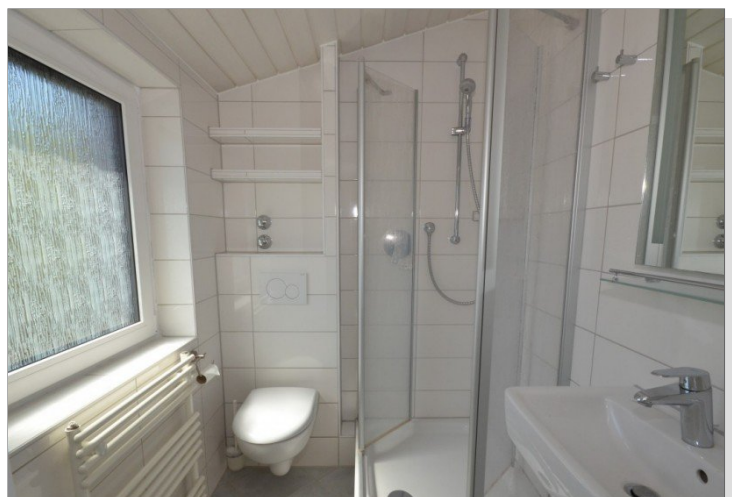
Arbeitszimmer (OG)



Flur (DG)



Arbeitszimmer (OG)



Badezimmer (DG)



Treppenhaus (DG)



Schlafzimmer mit Zugang zum Arbeitszimmer (DG)

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Neu-Isenburg

> 10,5 Zimmer

> 218 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 15121-SwXHw



Schlafzimmer mit Zugang zum Arbeitszimmer (DG)



Schlafzimmer (DG)



Arbeitszimmer optional Küche (DG)



Schlafzimmer (DG)



Arbeitszimmer optional Küche (DG)



Badezimmer (DG)

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Neu-Isenburg
- > 10,5 Zimmer

- > 218 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15121-SwXHw



Badezimmer (DG)



Hochbett / Empore (DG)



Schlafzimmer mit Hochbett (DG)



Dachboden



Schlafzimmer mit Hochbett (DG)



Dachboden

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Neu-Isenburg
- > 10,5 Zimmer

- > 218 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15121-SwXHw



Lager / Zähler (EG)

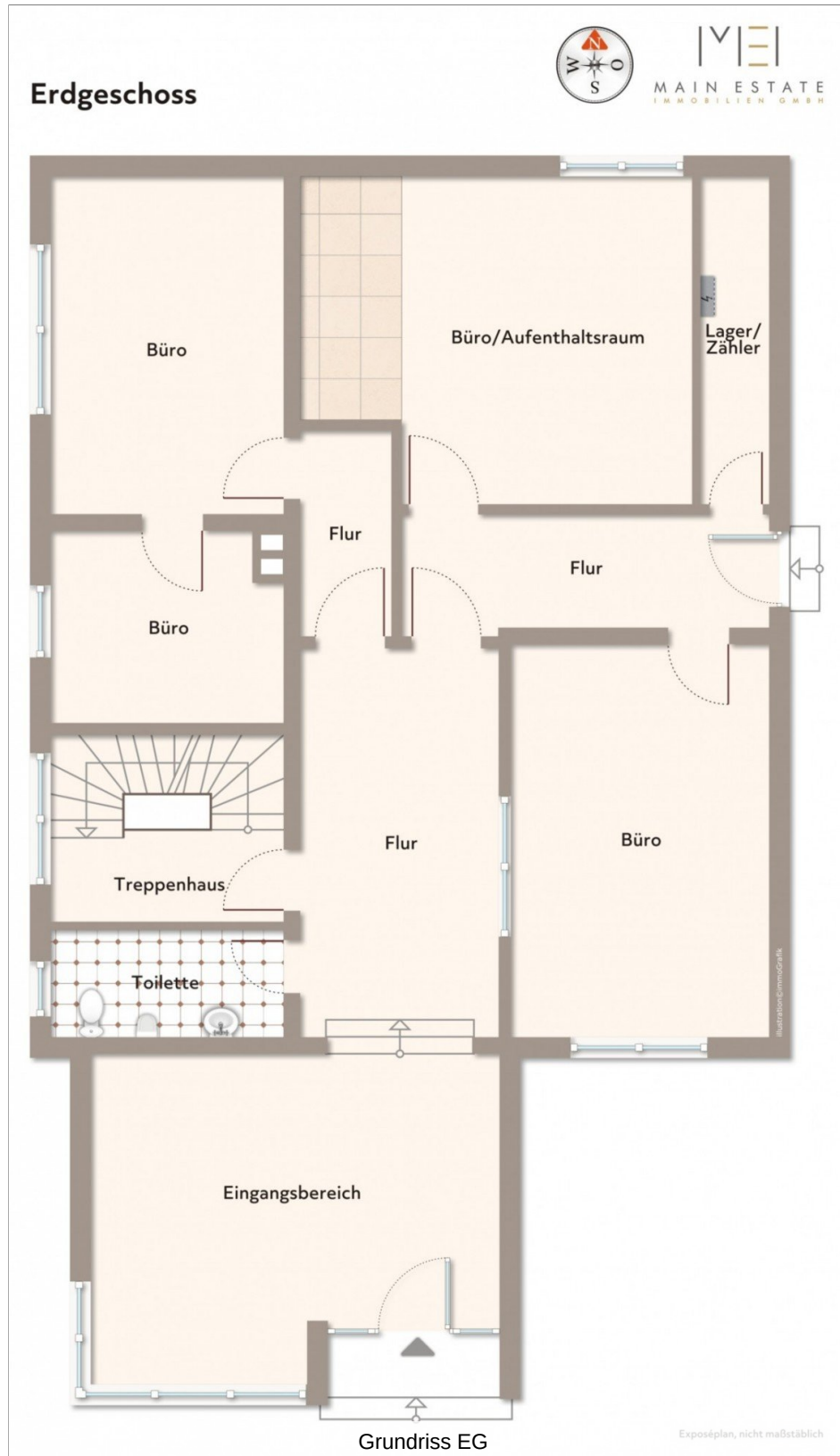


Hauswirtschaftsraum (OG)

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Neu-Isenburg
- > 10,5 Zimmer

- > 218 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15121-SwXHw



Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Neu-Isenburg

> 10,5 Zimmer

> 218 m² Wohnfläche

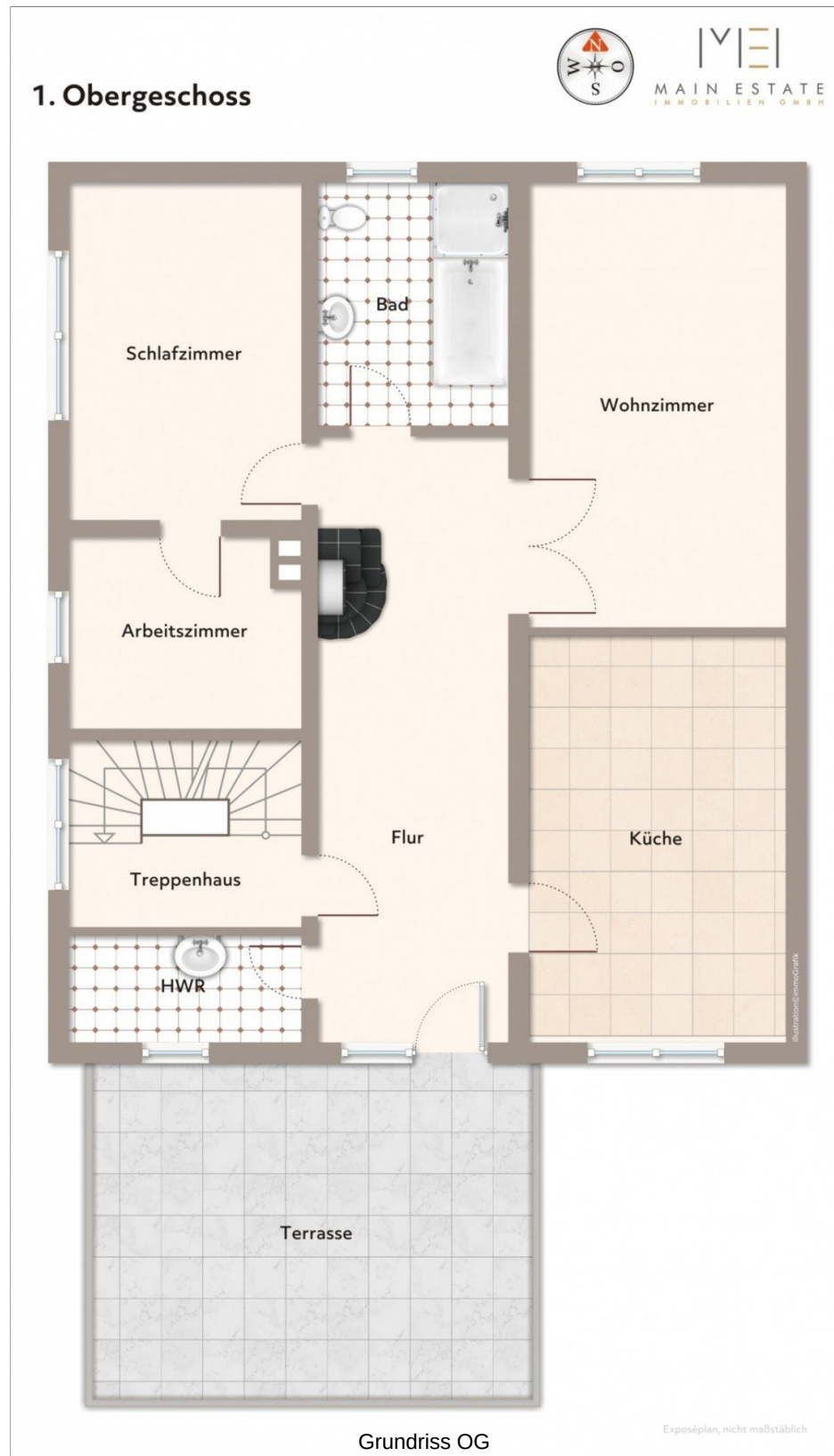
> Objektnummer: 15121-SwXHw



Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Neu-Isenburg
- > 10,5 Zimmer

- > 218 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15121-SwXHw



- > Mehrfamilienhaus
- > Neu-Isenburg
- > 10,5 Zimmer

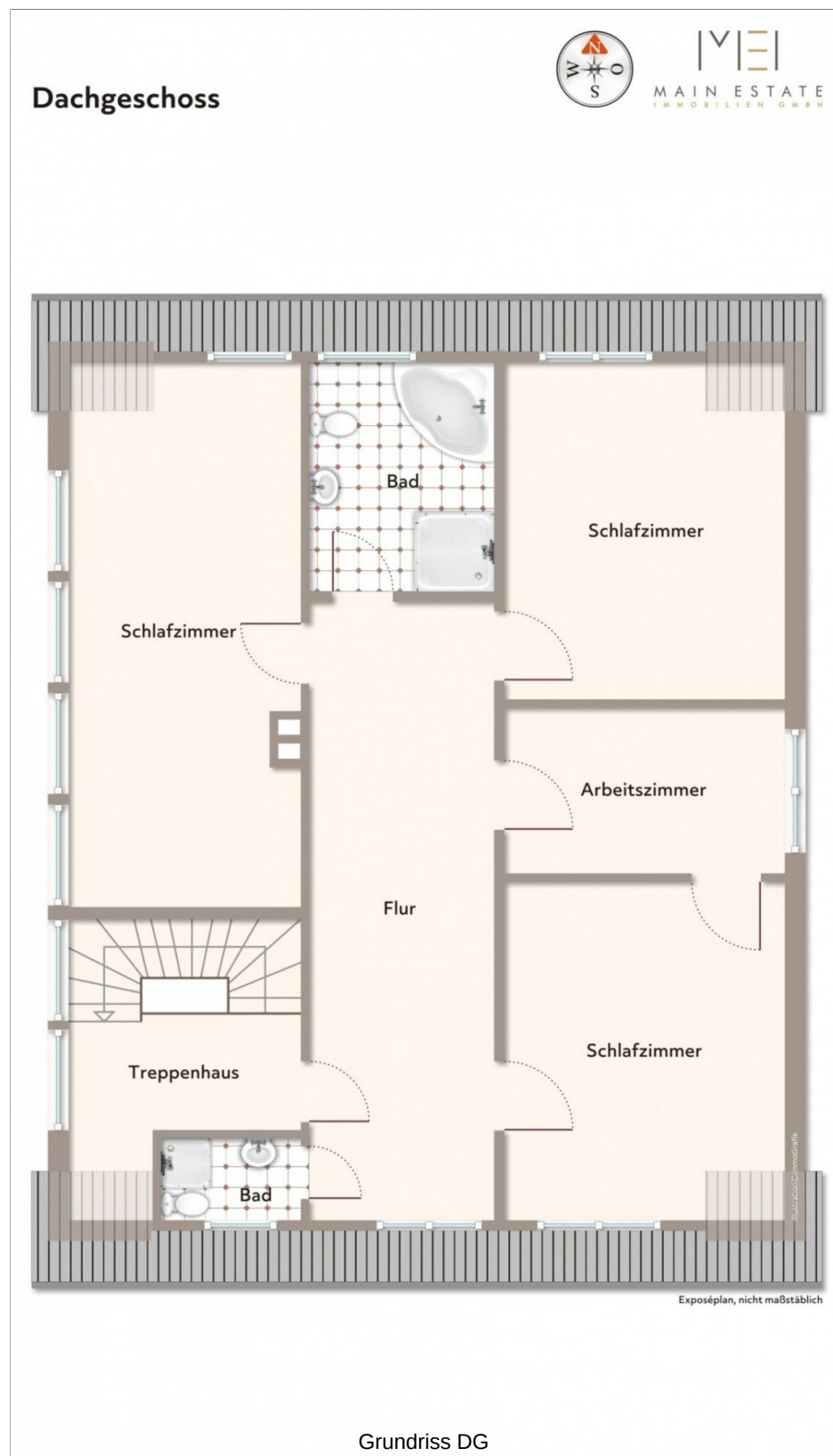
- > 218 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15121-SwXHw



Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Neu-Isenburg
- > 10,5 Zimmer

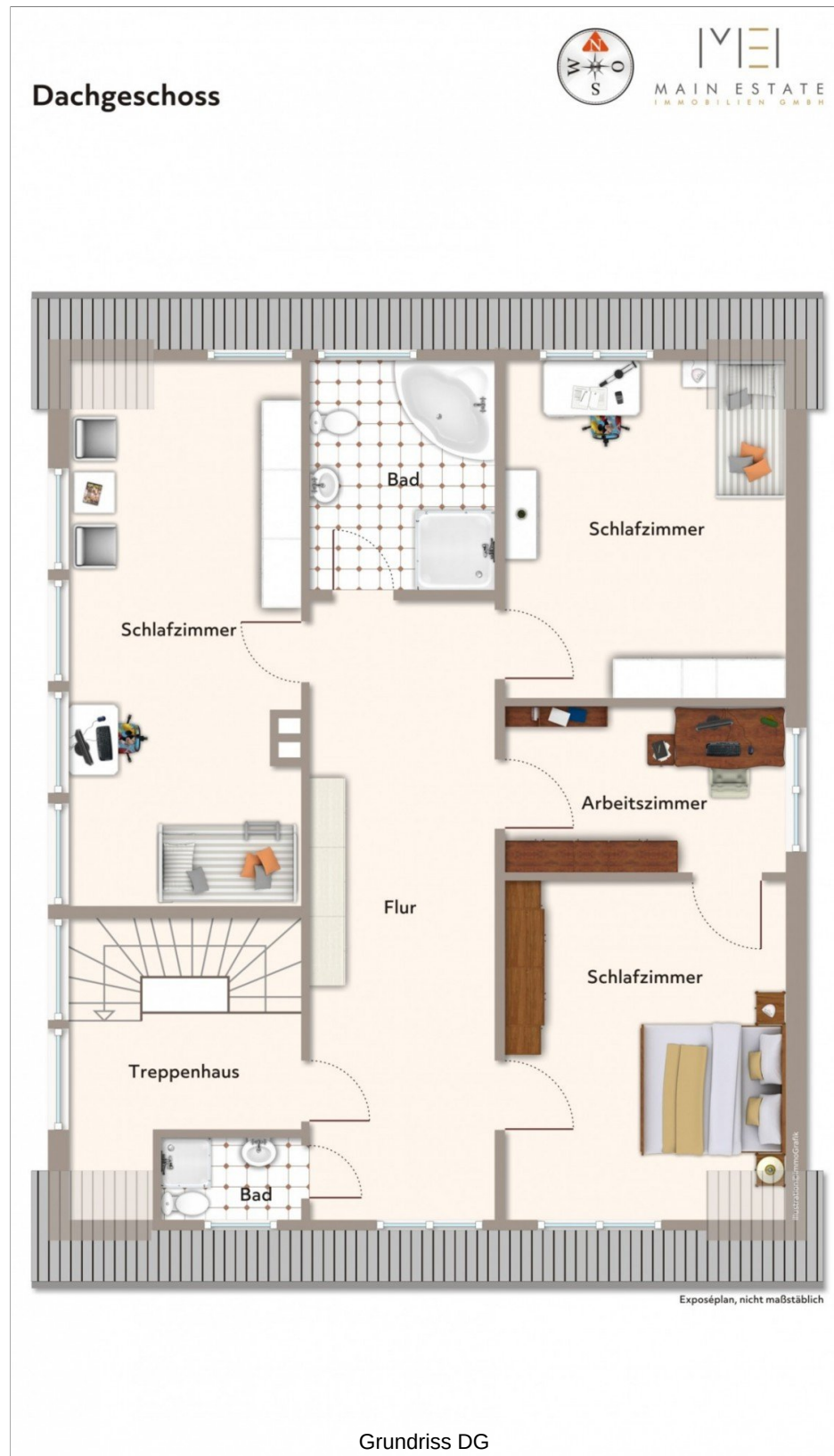
- > 218 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15121-SwXHw



Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Neu-Isenburg
- > 10,5 Zimmer

- > 218 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15121-SwXHw

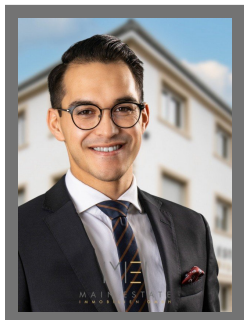


Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Neu-Isenburg
- > 10,5 Zimmer
- > 218 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15121-SwXHw



Ansprechpartner:



Herr Andre Laux

Telefon: +49 6102 7087800

E-Mail: vermietung@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

Manus FOMORSKI
Felix Schamschula

Registergericht: Amtsgericht Offenbach am Main

Registergericht: Amtsgericht
 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

Postfach, 63128 Dietzenbach
Telefon: 06074 / 8180-1000

Ihre Notizen: