

EXPOSÉ

Kapitalanlage im Hochparterre: Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit Süd-Ost-Balkon



VERTRAUEN SCHAFFT



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung
Adresse: 63263 Neu-Isenburg
Baujahr: 1967
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 55,79 m²
Hausgeld (ca.): 273,- €
Etage: 1
Anzahl Etagen: 5
Aufzug: Personenaufzug

**Kaufpreis
€ 169.900,-**

Main Estate Immobilien GmbH

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

> Erdgeschosswohnung

> Neu-Isenburg

> 2 Zimmer

> 55,79 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 132812021-SwXHw



main-estate.de

Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	63263 Neu-Isenburg
Baujahr	1967
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	55,79 m²
Kaufpreis	169.900,- €
Hausgeld (ca.)	273,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	5
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	107,90 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2018-04-26
Energieausweis gültig bis	25.04.2028
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1967
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen, Kunststoff
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.
Provisionshinweis	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektbeschreibung:

Diese vermietete 2-Zimmer-Wohnung bietet Kapitalanlegern eine interessante Möglichkeit, eine gepflegte Bestandsimmobilie in Neu-Isenburg zu erwerben. Die Wohnung befindet sich im Hochparterre

eines im Jahr 1967 errichteten Mehrfamilienhauses und verfügt über ca. 55,79 m² Wohnfläche.

Der Grundriss ist funktional und alltagstauglich gestaltet. Vom Eingangsbereich aus gelangen Sie in die verschiedenen Wohnbereiche. Ein praktischer Einbauschränk im Flur bietet zusätzlichen Stauraum. Das Schlafzimmer stellt einen ruhigen Rückzugsbereich dar, während das Wohn- und Esszimmer den Mittelpunkt der Wohnung bildet. Von hier aus besteht Zugang zum überdachten Balkon mit Süd-Ost-Ausrichtung, der den Wohnbereich um einen geschützten Außenbereich ergänzt.

Die separate Küche ist vom Wohnbereich räumlich getrennt. Die vorhandene Einbauküche befindet sich im Eigentum des Mieters und ist daher nicht Bestandteil der mitverkauften Ausstattung. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet.

Die Wohnräume verfügen über einen im Jahr 2021 verlegten Vinylboden. Ebenfalls 2021 wurden die Innentüren erneuert. Badezimmer und Küche sind gefliest. Die Wohnung verfügt über zweifach verglaste Fenster, deren Baujahre zwischen 1989 und 2008 variieren. Ein Glasfaseranschluss innerhalb der Wohnung bietet zudem die Voraussetzung für eine zeitgemäße Internetversorgung.

Ein eigener Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung und schafft zusätzlichen Stauraum. Die Steigleitungen in der Wohnung wurden im Jahr 2025 erneuert.

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt 620,00 EUR. Die derzeitigen Nebenkosten belaufen sich auf 273,00 EUR monatlich, davon sind nach den vorliegenden Angaben ca. 171,00 EUR auf den aktuellen Mieter umlegbar.

Damit bietet die Wohnung eine Kombination aus bestehendem Mietverhältnis, funktionalem Grundriss und bereits durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und eignet sich insbesondere für Kapitalanleger, die eine vermietete Wohnung als langfristige Anlage suchen.

Ausstattung:

- Vermietete 2-Zimmer-Wohnung
- Ca. 55,79 m² Wohnfläche
- Hochparterre
- Baujahr 1967
- Schlafzimmer
- Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum Balkon
- Überdachter Balkon mit Süd-Ost-Ausrichtung
- Separate Küche
- Einbauküche im Eigentum des Mieters
- Badezimmer mit Badewanne
- Einbauschränk im Flur / Eingangsbereich
- Vinylboden in allen Wohnräumen, Baujahr 2021

> Erdgeschosswohnung

> Neu-Isenburg

> 2 Zimmer

> 55,79 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 132812021-SwXHw



main-estate.de

- Fliesen in Küche und Badezimmer
- Innentüren 2021 erneuert
- Zweifach verglaste Fenster
- Fensterbaujahre zwischen 1989 und 2008
- Steigleitungen 2025 erneuert
- Glasfaseranschluss in der Wohnung
- Eigener Kellerraum
- Aktuelle Kaltmiete: 620,00 EUR monatlich
- Nebenkosten: 273,00 EUR monatlich
- Davon ca. 171,00 EUR auf den aktuellen Mieter umlegbar

Lagebeschreibung:

Das angebotene Objekt befindet sich im Norden 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 Handelsregistrauszugs, 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.

HINWEIS: Sollten mehrere Kaufzusagen zur angebotenen Immobilie / Grundstück vorliegen, hält sich der Eigentümer das Recht vor, von einem Verkaufsangebot auf ein Bieterverfahren zu wechseln.

Objektbilder:



Schlafzimmer

Eckdaten

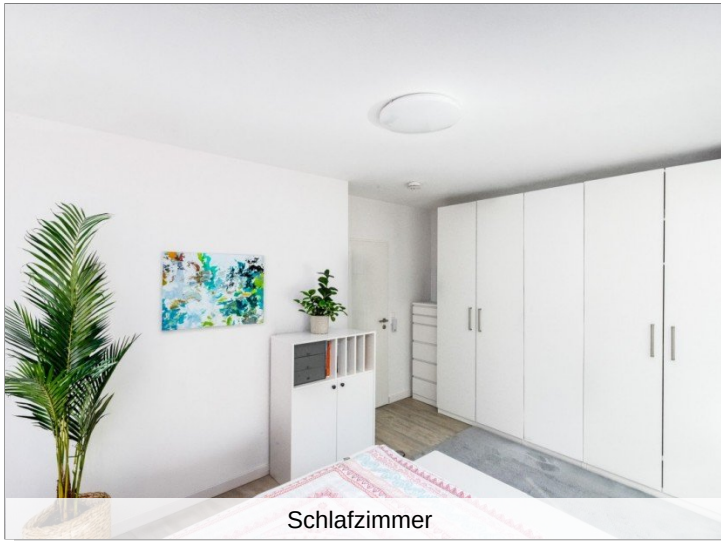
- > Erdgeschosswohnung
- > Neu-Isenburg
- > 2 Zimmer

> 55,79 m² Wohnfläche

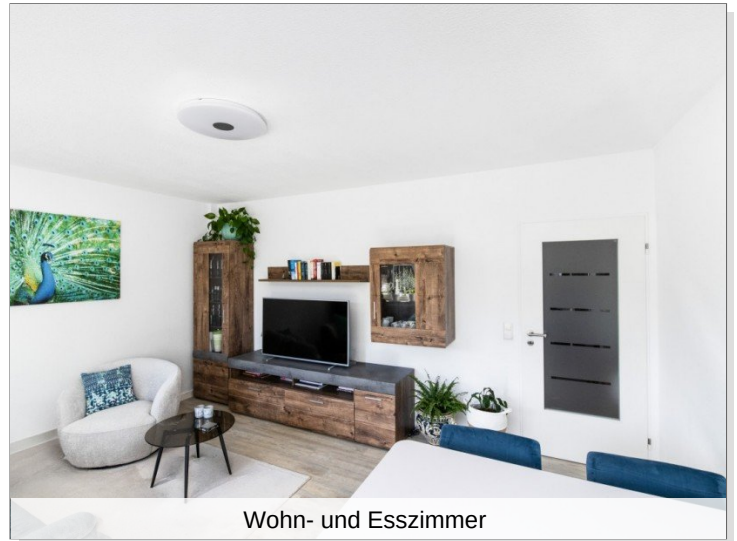
> Objektnummer: 132812021-SwXHw



main-estate.de



Schlafzimmer



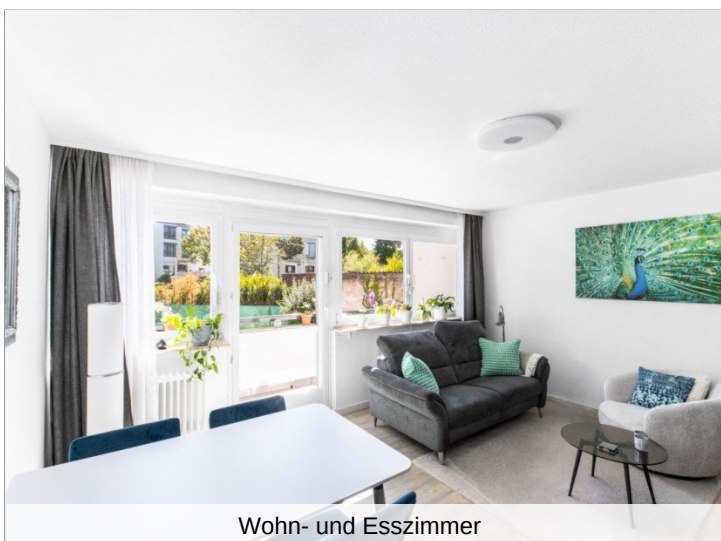
Wohn- und Esszimmer



Küche



Straßenansicht



Wohn- und Esszimmer

> Erdgeschosswohnung

> Neu-Isenburg

> 2 Zimmer

> 55,79 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 132812021-SwXHw



main-estate.de



Eingangsbereich / Flur



Balkon



Badezimmer



Balkon

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Neu-Isenburg
- > 2 Zimmer

- > 55,79 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 132812021-SwXHw



main-estate.de



Eingangsbereich / Flur

© 2026 to bikko - toby koch - www.tobikkko.de

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

> Erdgeschosswohnung

> 55,79 m² Wohnfläche

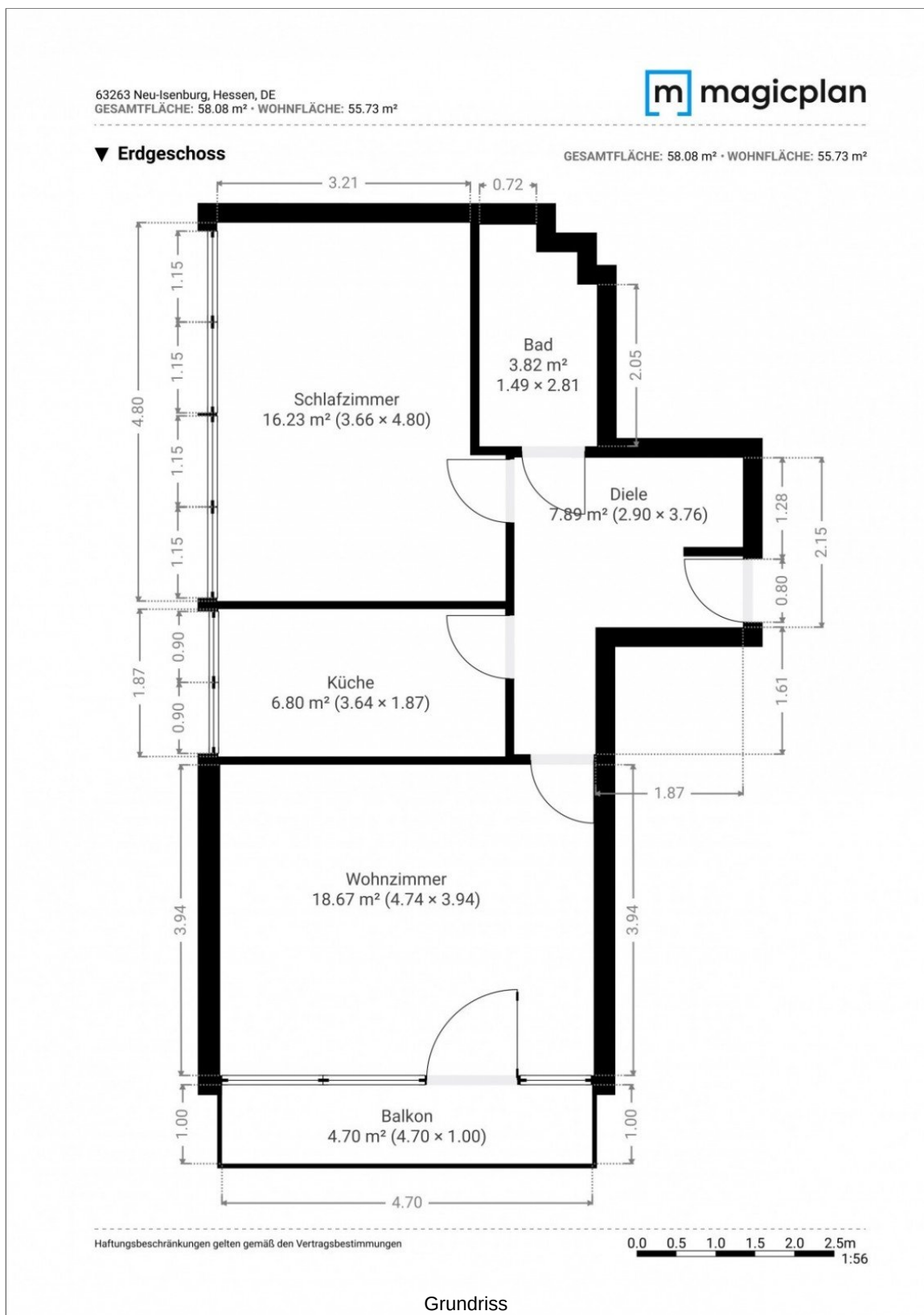
> Neu-Isenburg

> Objektnummer: 132812021-SwXHw

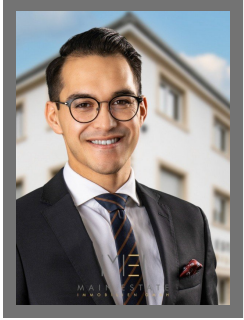
> 2 Zimmer



main-estate.de



- > 55,79 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132812021-SwXHw

Firmendaten:

Telefon: +49 6102 7087800
E-Mail: vermietung@main-estate.de

Zuständige Aufsichtsbehörde
Landrat Kreis Offenbach
Postfach, 63128 Dietzenbach
Telefon: 06074 / 8180-1000