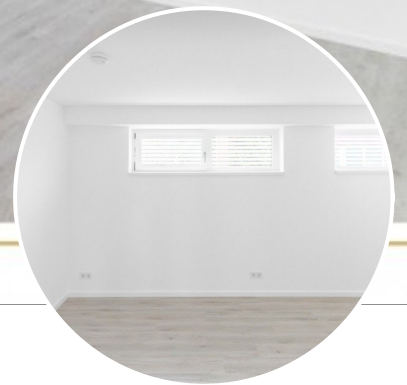
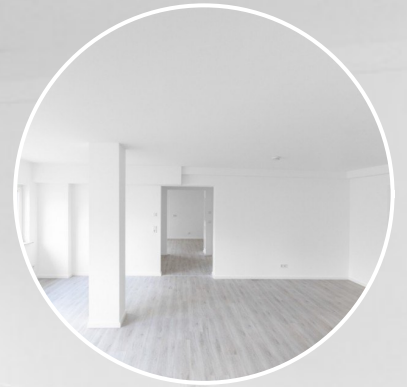


EXPOSÉ

# Komfortabel wohnen im EG: Sanierter Wohnraum für Paare & Singles



VERTRAUEN SCHAFFT



## ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung  
Adresse: 63263 Neu-Isenburg  
Baujahr: 1995  
Letzte Modernisierung: 2025  
Zimmerzahl: 2  
Wohnfläche (ca.): 109,53 m<sup>2</sup>  
Nebenkosten (ca.): 200,- €  
Warmmiete (ca.): 1.500,- €  
Anzahl Garage / Stellplatz: 1.0

**Kaltmiete  
€ 1.300,-**

estate.de

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

- > 109,53 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 15104-SwXHw



main-estate.de

## Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	63263 Neu-Isenburg
Baujahr	1995
Letzte Modernisierung	2025
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	109,53 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	1.300,- €
Nebenkosten (ca.)	200,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.500,- €
Kaution	4.200,- €
Anzahl Garage / Stellplatz	1.0
Garage / Stellplatz	Miete 50,- € / Anzahl 1
Garage	Miete 100,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieverbrauchskennwert	61,20 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2024-08-08
Energieausweis gültig bis	07.08.2034
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1995
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen, Kunststoff
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Gäste-WC	ja
Zustand	vollsaniert
bezugsfrei ab	sofort

## Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese hochwertig sanierte 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines gepflegten

Mehrfamilienhauses überzeugt durch klare Linien, eine durchdachte Raumaufteilung und moderne Ausstattung - ideal für alle, die stilvolles Wohnen mit funktionalen Details kombinieren möchten.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohnbereich mit direktem Zugang zum Schlafzimmer, das zusätzlich über eine abgetrennte Ankleide verfügt - perfekt geeignet für einen begehbaren Kleiderschrank oder zusätzliche Staufläche. Die bodentiefen Fenster sorgen für viel Tageslicht und ein angenehmes Raumgefühl.

Der Küchenbereich ist separat angelegt und bietet ausreichend Platz für eine von Ihnen selbst einzubringende Einbauküche. Gestalten Sie diesen Raum ganz nach Ihren Vorstellungen und Bedürfnissen. Durch seine Großzügigkeit eignet sich der Küchenraum zudem ideal als zusätzlicher Essbereich für gesellige Runden oder entspannte Abendessen.

Das Tageslichtbad ist modern gefliest und mit einer fast bodengleichen Dusche ausgestattet. Zwischen Küche und Badezimmer befindet sich der Hauswirtschaftsraum / die Abstellkammer. Hier finden zudem Waschmaschine und Trockner ihren festen Platz - komfortabel und platzsparend gelöst. Ergänzt wird das Raumangebot durch zusätzliches Gäste-WC - ein echtes Plus an Alltagstauglichkeit.

Moderne Designböden in Holzoptik, neue Fenster sowie eine effiziente Fußbodenheizung unterstreichen den hochwertigen Sanierungsstandard und bieten zeitgemäßen Wohnkomfort.

Optional können ein Außenstellplatz sowie eine Garage angemietet werden - ideal für Berufspendler oder Fahrzeuge mit höherem Platzbedarf.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Einzelpersonen, Paare oder Menschen im Homeoffice, die zentrumsnah und dennoch ruhig wohnen möchten - unweit von Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln und grünem Umfeld.

## Ausstattung:

- 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss
- Wohnfläche: ca. 109,53 m<sup>2</sup>
- Erstbezug nach Sanierung
- Fußbodenheizung
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Tageslichtbadezimmer mit begehbare Dusche
- Hauswirtschaftsraum mit Wasch- und Trocknerstellplatz
- Designboden im Wohnbereich
- Fliesen im Badezimmer
- Neue Fenster
- Glasfaseranschluss im Haus vorhanden
- Außenstellplatz für zzgl. 50,00 EUR pro Monat (optional)
- Garage für zzgl. 100,00 EUR pro Monat (optional)

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

- > 109,53 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 15104-SwXHw



main-estate.de

## Lagebeschreibung:

Die angebotene Immobilie befindet sich im Osten 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. Die internationale Metropole Frankfurt am Main mit ihrem pulsierenden und aufregenden Leben sowie zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie 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 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 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.

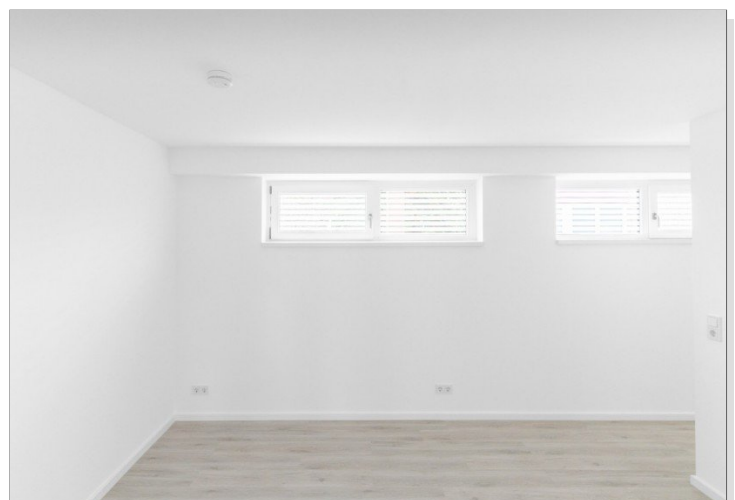
## Objektbilder:



Wohnbereich



Wohnbereich



Schlafzimmer

# Eckdaten

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

- > 109,53 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 15104-SwXHw



main-estate.de



Ankleidebereich und Schlafzimmer



Küchenbereich



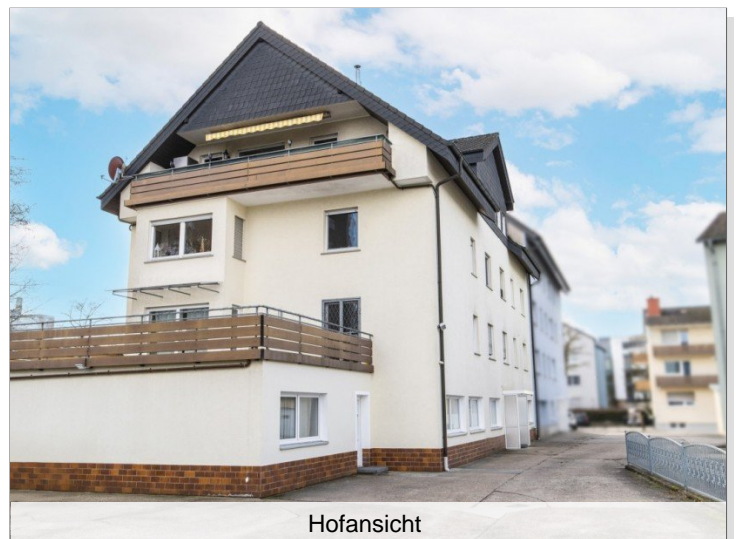
Flur / Eingangsbereich



Main Estate - Wohnung Freiherr vom Stein Straße Neu-Isenburg - to bikko - 226 -



Küchenbereich Beispiel Einbauküche (KI generiert)



Hofansicht

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

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

- > 109,53 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 15104-SwXHw



main-estate.de



Hauswirtschaftsraum / Abstellkammer



Gäste-WC

# Eckdaten

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

- > 109,53 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 15104-SwXHW



main-estate.de

## Erdgeschoss



**MEI**  
MAIN ESTATE  
IMMOBILIEN GMBH



Grundriss

Exposéplan, nicht maßstäblich

Illustration@ImmoGrafik

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

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

- > 109,53 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 15104-SwXHW



main-estate.de

## Erdgeschoss



**ME**  
MAIN ESTATE  
IMMOBILIEN GMBH



Grundriss mit Beispielmöblierung

Exposéplan, nicht maßstäblich

Illustration©ImmoGrafik

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

