MAIN ESTATE
IMMOBILIEN GMBH

# EXPOSÉ

## Lichtdurchflutete Doppelhaushälfte mit beeindruckendem Garten für die ganze Familie










## ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte
Adresse: 63263 Neu-Isenburg
Baujahr: 1928
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 131,74 m²
Nutzfläche (ca.): 93,64 m²
Grundstücksfläche (ca.): 499 m²
Anzahl Etagen: 2
Balkon: ja

**Kaufpreis**
**€ 600.000,-**

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

**Main Estate Immobilien GmbH**
Bahnhofstraße 168-170 ° 63263 Neu-Isenburg ° Tel.: 061027087800
info@main-estate.de ° www.main-estate.de

# Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Neu-Isenburg
> 6 Zimmer
> 131,74 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132812035-SwXHw




**Objekteckdaten:**

| | |
|---|---|
| Objektart | Doppelhaushälfte |
| Adresse | 63263 Neu-Isenburg |
| Baujahr | 1928 |
| Zimmerzahl | 6 |
| Wohnfläche (ca.) | 131,74 m² |
| Nutzfläche (ca.) | 93,64 m² |
| Grundstücksfläche (ca.) | 499 m² |
| Kaufpreis | 600.000,- € |
| Anzahl Etagen | 2 |
| Balkon | ja |
| Dachform | Walmdach |
| Bauweise | Massiv |
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Endenergiebedarf | 231,38 kWh / (m²*a) |
| Energieausweis Ausstelldatum | 2025-12-07 |
| Energieausweis gültig bis | 06.12.2035 |
| Energieausweis Jahrgang | ab dem 1.5.2014 |
| Energieausweis Werteklasse | G |
| Energieausweis Baujahr | 1928 |
| Energieausweis Gebäudeart | Wohngebäude |
| Unterkellert | ja |
| Denkmalgeschützt | nein |
| Objekt ist vermietet | nein |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| Küche | Einbauküche |
| Bodenbelag | Fliesen, Laminat |
| Heizung | Zentralheizung |
| Befeuerung | Gas |
| Gäste-WC | nein |
| Zustand | gepflegt |
| bezugsfrei ab | sofort |
| Provision für Käufer | 2,975 % |

| | |
|---|---|
| Provisionshinweis | Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Neu-Isenburg
> 6 Zimmer
> 131,74 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132812035-SwXHw




## Objektbeschreibung:

Dieses charmante Zweifamilienhaus in Form einer Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1928 befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 499 m² in zentraler Lage von Neu-Isenburg. Über einen kleinen Weg entlang des gepflegten Vorgartens erreichen Sie den seitlich gelegenen Hauseingang. Von hier aus gelangen Sie in das gepflegte Treppenhaus, welches beide Wohneinheiten miteinander verbindet und erschließt.

Die Wohnung im Erdgeschoss (Hochparterre) erreichen Sie über wenige Stufen. Sie empfängt Sie mit einem zentral gelegenen Flur, von welchem aus sämtliche Räume der Wohnung gut erreichbar sind. Die großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine angenehme Raumaufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Zwei der hellen und freundlich wirkenden Räume sind zur Straßenseite ausgerichtet und eignen sich ideal als Wohnbereich, Kinderzimmer oder Büro. Das dritte Zimmer befindet sich ruhig gelegen zur Gartenseite und bietet sich durch den Blick ins Grüne hervorragend als Schlafzimmer und privater Rückzugsort an. Die Küche wurde im Jahr 2018 modernisiert, während das Badezimmer bereits im Jahr 2014 umfassend erneuert wurde.

Die Wohnung im Obergeschoss verfügt über einen nahezu identischen Grundriss und bietet ebenfalls eine großzügige 3-Zimmer-Aufteilung mit klarer und funktionaler Raumstruktur. Auch hier befinden sich zwei flexibel nutzbare Räume zur Straßenseite, während das Schlafzimmer auf der Gartenseite eine angenehme Ruhezone mit Blick in den Garten schafft.

Ein besonderer Blickfang dieser Einheit ist der charmante Erker zur Straßenseite, welcher dem Wohnbereich eine besondere Atmosphäre verleiht und den klassischen Charakter des Hauses zusätzlich unterstreicht. Das Badezimmer wurde im Jahr 2010 modernisiert, die Küche erhielt im Jahr 2022 eine zeitgemäße Erneuerung. Abgerundet wird diese Wohnung durch einen nach Westen ausgerichteten Balkon, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Über das Treppenhaus gelangen Sie zusätzlich in das Dachgeschoss, welches weiteres Entwicklungspotenzial bietet. Perspektivisch wäre hier beispielsweise eine Verbindung mit der darunterliegenden Wohnung denkbar, wodurch zusätzliche Wohnkonzepte entstehen könnten. Das Dach wurde im Jahr 2015 neu eingedeckt. Eine ergänzende Dämmung könnte bei Bedarf zusätzlich erfolgen.

Im Kellergeschoss steht eine nahezu gleich große Fläche wie im Erdgeschoss zur Verfügung. Die vorhandenen Räume sind vielseitig nutzbar und bieten zusätzlichen Stauraum oder Platz für individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Besonders praktisch ist der direkte Zugang vom Kellergeschoss in den Gartenbereich.

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist das großzügige, nach Westen ausgerichtete Grundstück. Der weitläufige Garten bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und schafft Raum für Erholung, Familienleben oder persönliche Gartenideen. Ergänzt wird der Außenbereich durch einen praktischen Schuppen im hinteren Grundstücksbereich.

Auch technisch wurde die Immobilie bereits sinnvoll modernisiert. Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2020 erneuert und stellt eine zeitgemäße Grundlage für die weitere Nutzung dar.

Diese charmante Doppelhaushälfte verbindet den zeitlosen Charakter der 1920er Jahre mit bereits durchgeführten Modernisierungen und bietet gleichzeitig eine attraktive Basis für unterschiedliche Wohnkonzepte. Ob zur Eigennutzung, als Mehrgenerationenhaus oder als langfristige Kapitalanlage - diese Immobilie bietet vielfältige Möglichkeiten und Raum für individuelle Ideen.

## Ausstattung:

- Baujahr: ca. 1928
- Wohnfläche: ca. 131,74 m²
- Nutzfläche: ca. 93,64 m²
- Küche: 2x Einbauküchen vorhanden
- Etagen: KG/EG/OG/DG
- Heizung: Gas-Zentralheizung
- Keller: Ja
- Schlafzimmer: 4
- Badezimmer: 2
- Zimmer: 6
- Dach: Walmdach
- Balkon: Ja
- Freisitz: Ja
- Bodenbelag: Fliesen, Laminat
- Fenster: 2-fach isolierverglaste Kunststofffenster (zwischen 2006 und 2008)
- Hervorragende Verkehrsanbindung

## 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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

> Doppelhaushälfte
> Neu-Isenburg
> 6 Zimmer
> 131,74 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132812035-SwXHw




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.

Die Straßenbahnhaltestelle Neu-Isenburg ist in ca. 5 Gehminuten erreichbar, der Neu-Isenburger Bahnhof mit direkten Verbindungen nach Frankfurt und in die Umgebung in etwa 15 Gehminuten.

Auch für Familien eignet sich Neu-Isenburg als Wohndomizil bestens. Öffentliche, konfessionelle und private Kindergärten sowie Grund- und Gesamtschulen und 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 sonstiger Zwischenverwertung.

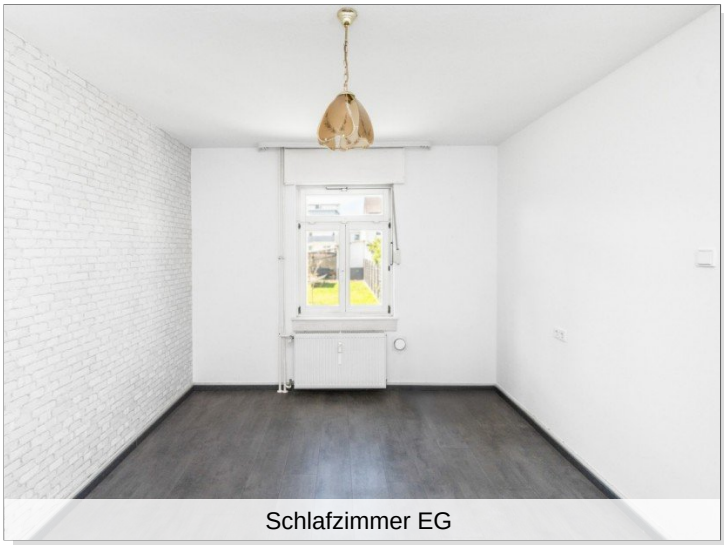
HINWEIS: Sollten mehrere Kaufzusagen zur angebotenen Immobilie / Grundstück vorliegen, hält sich der Eigentümer das Recht vor, von einem Verkaufsangebot auf ein Bieterverfahren zu wechseln.

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.

**Objektbilder:**


Küche EG


Schlafzimmer EG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

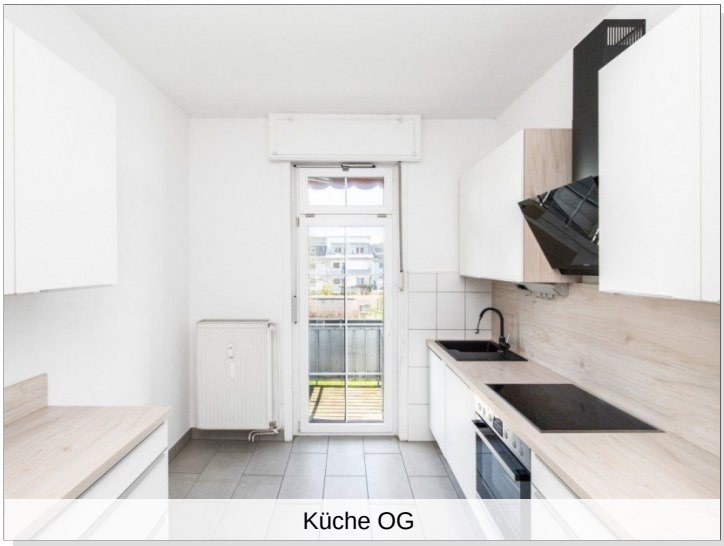
# Eckdaten

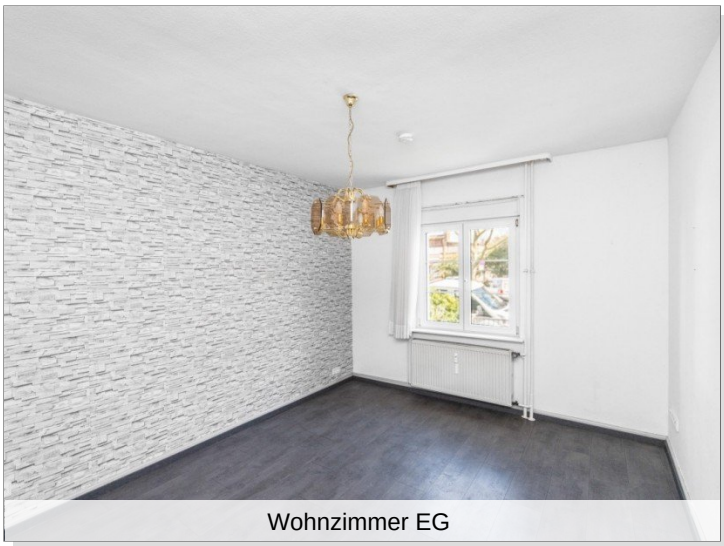
> Doppelhaushälfte
> Neu-Isenburg
> 6 Zimmer
> 131,74 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132812035-SwXHw

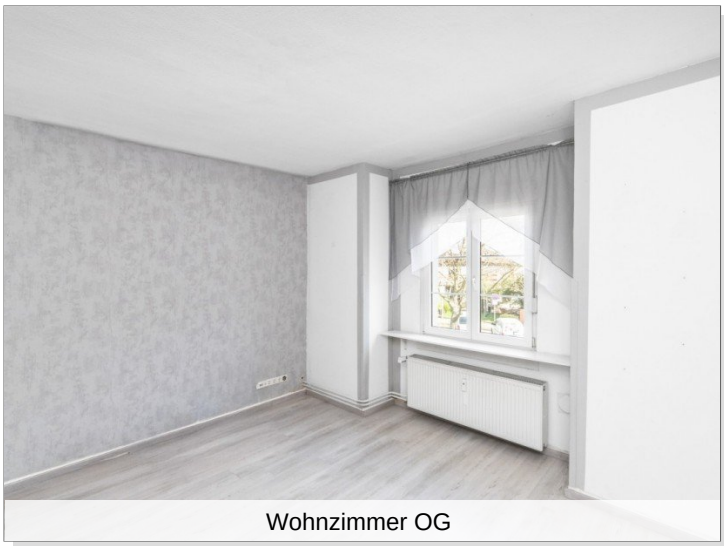




Kinderzimmer EG


Küche OG


Wohnzimmer EG


Wohnzimmer OG


Schlafzimmer OG


Kinderzimmer OG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

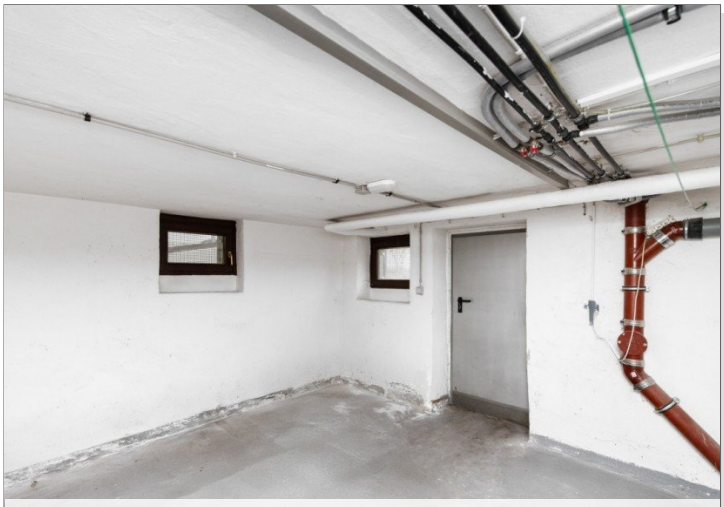
# Eckdaten

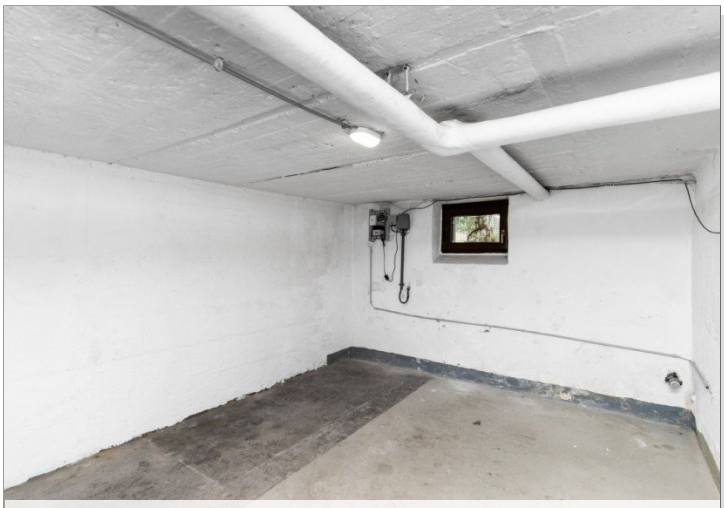
> Doppelhaushälfte
> Neu-Isenburg
> 6 Zimmer
> 131,74 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132812035-SwXHw





Dachboden


Keller


Keller


Hausrückansicht - Garten


Heizungskeller


Garten

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

# Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Neu-Isenburg
> 6 Zimmer
> 131,74 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132812035-SwXHw





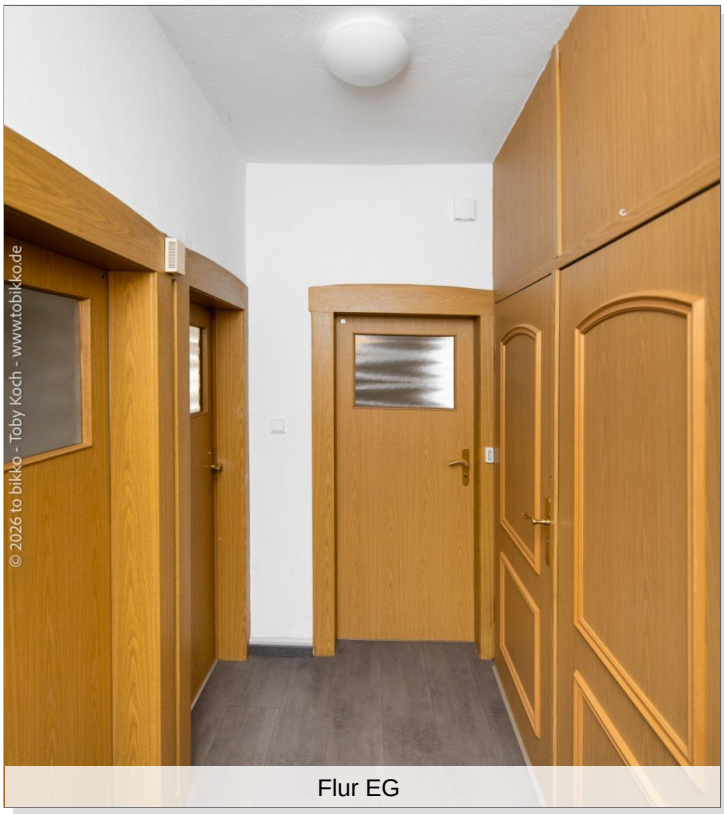

Garten




Badezimmer EG



Hausansicht Straßenseitig



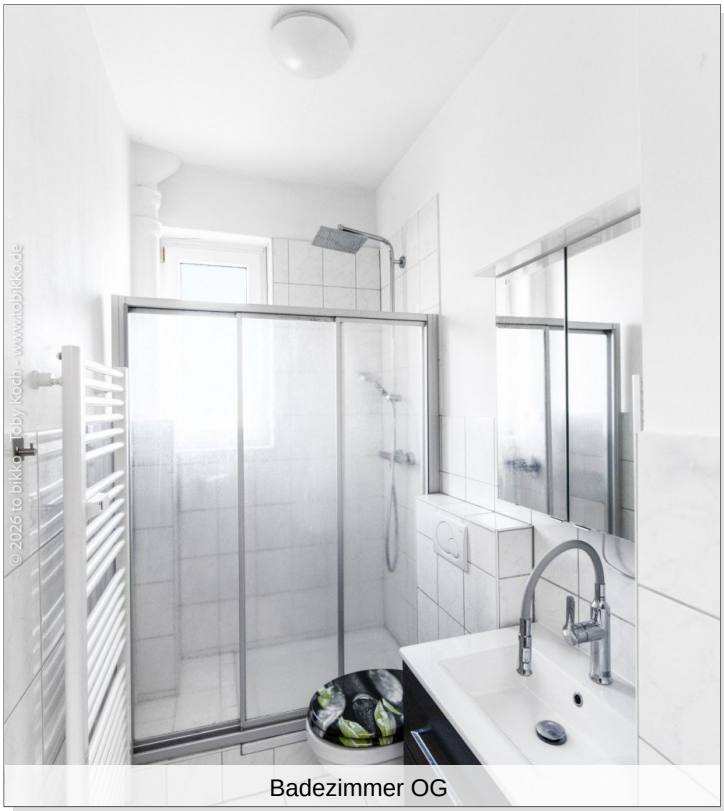

Flur EG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten




> Doppelhaushälfte
> Neu-Isenburg
> 6 Zimmer
> 131,74 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132812035-SwXHw



Badezimmer OG



Treppenhaus



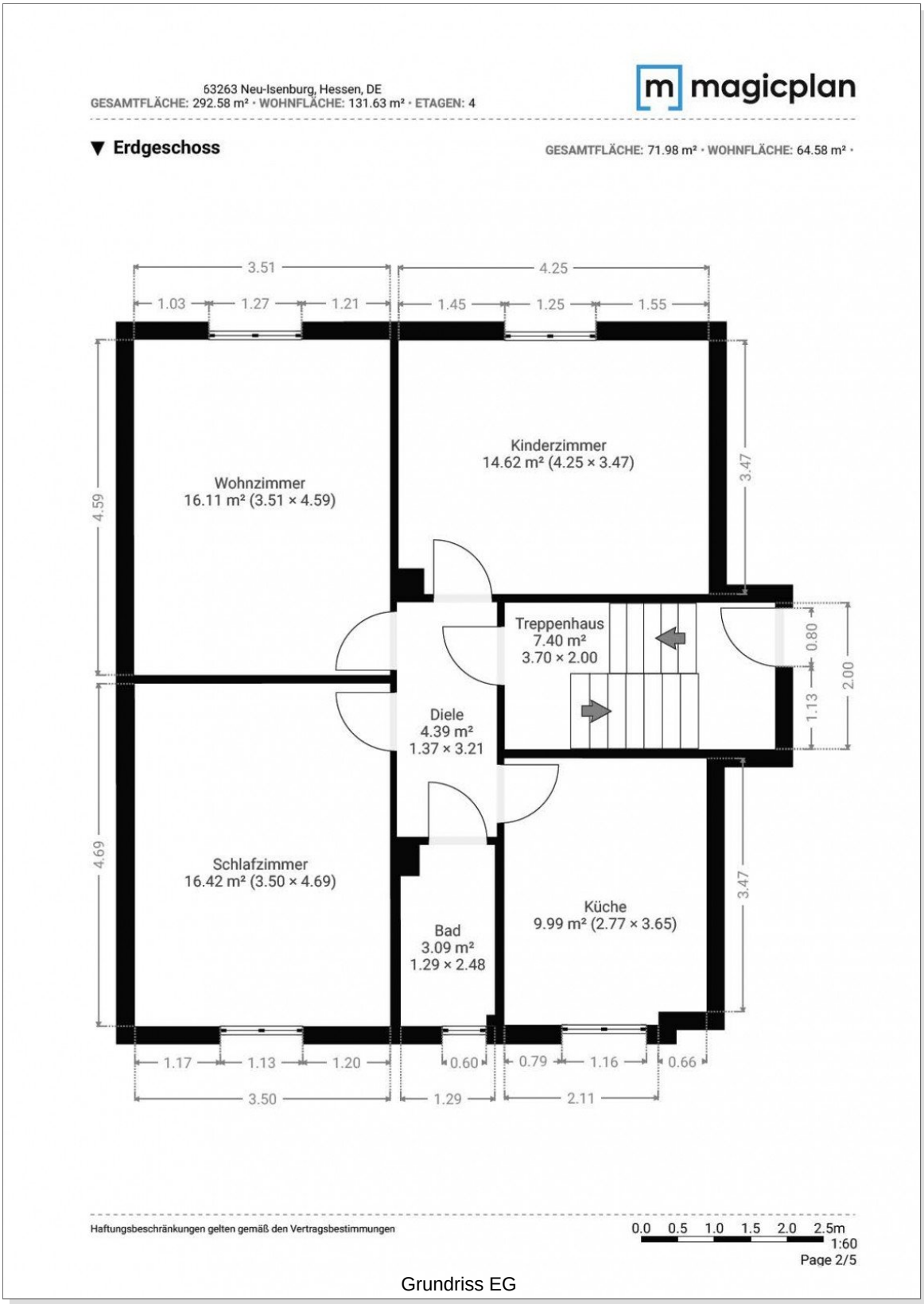
Flur OG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Neu-Isenburg
> 6 Zimmer
> 131,74 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132812035-SwXHw



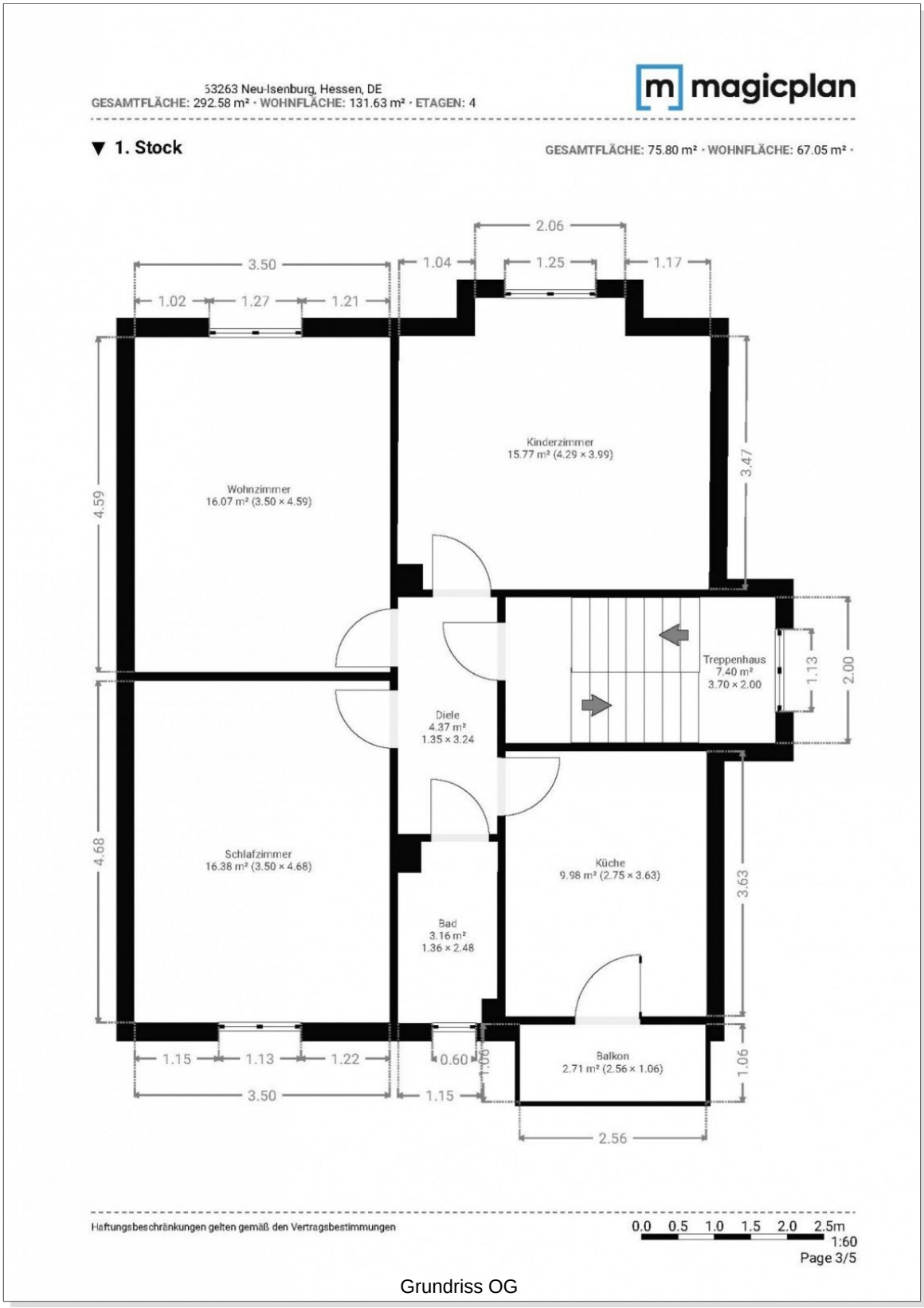

Grundriss EG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Neu-Isenburg
> 6 Zimmer
> 131,74 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132812035-SwXHw



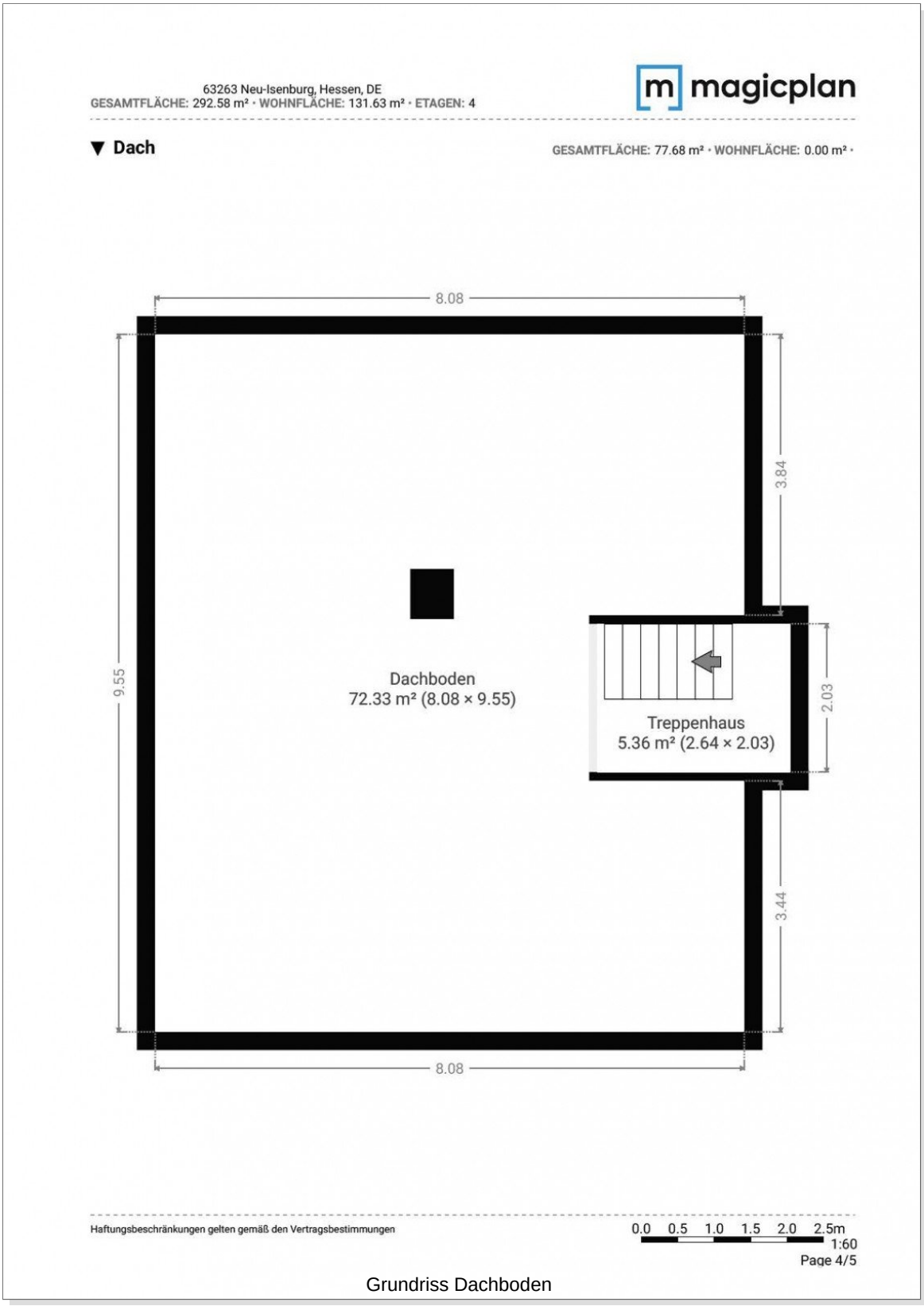

Grundriss OG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Neu-Isenburg
> 6 Zimmer
> 131,74 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132812035-SwXHw



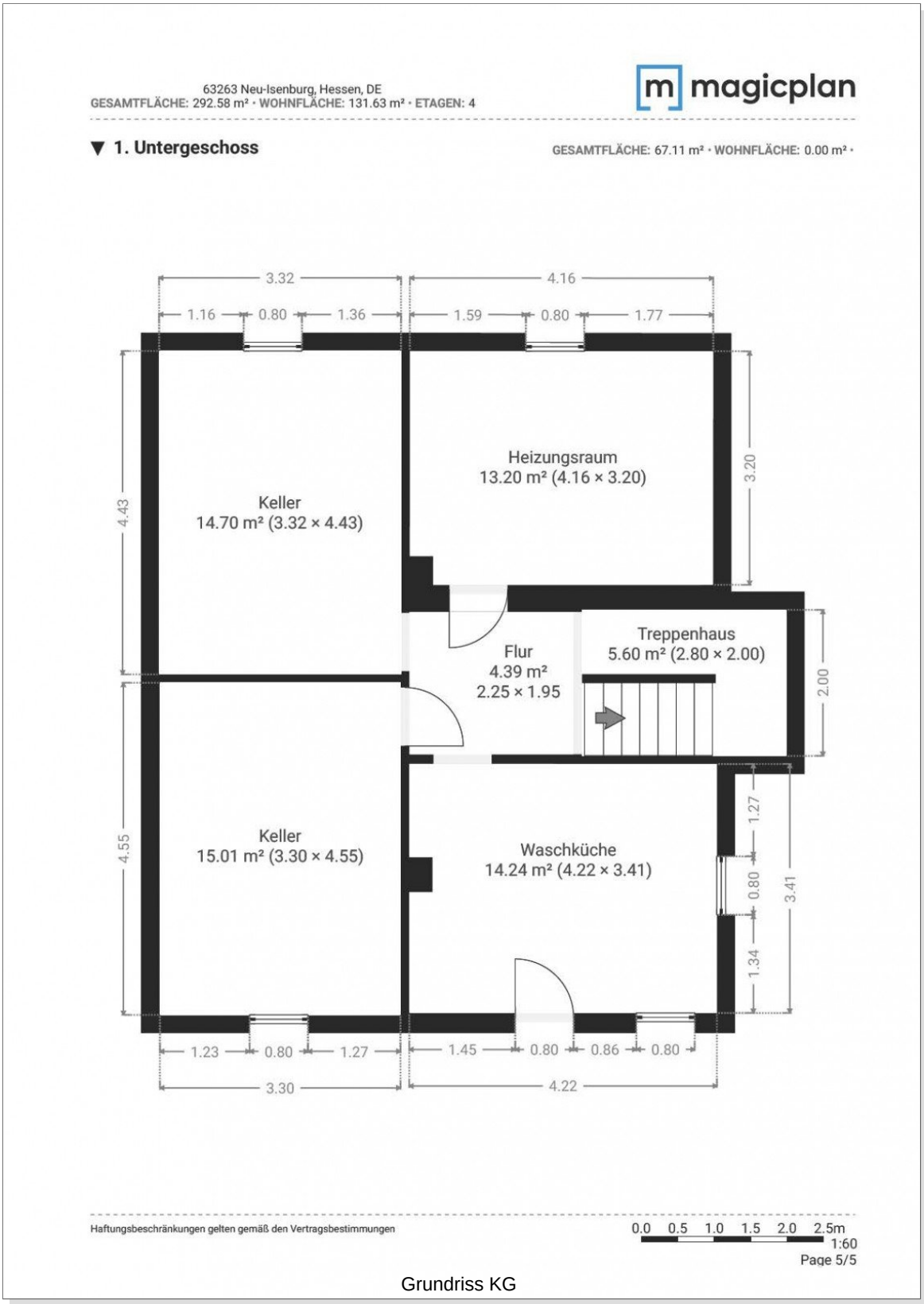

Grundriss Dachboden

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Neu-Isenburg
> 6 Zimmer
> 131,74 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132812035-SwXHw




Grundriss KG

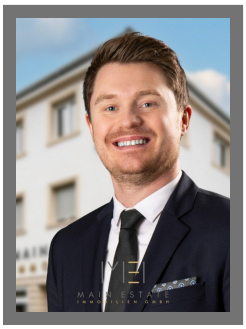
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Neu-Isenburg
> 6 Zimmer
> 131,74 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132812035-SwXHw




**Ansprechpartner:**



**Herr Benjamin Dönitz**

**Telefon:** +49 6102 7087800
**Mobil:** +49 162 6625555
**E-Mail:** doenitz@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
Felix Schamschula

Registergericht: Amtsgericht Offenbach am Main
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
Telefon: 06074 / 8180-1000

**Ihre Notizen:**

© Immonia GmbH - immoXXL 2026