MAIN ESTATE
IMMOBILIEN GMBH

EXPOSÉ

Perfekte Basis für Ihr Konzept - Gastronomieeinheit mit Außenbereich & Kühlräumen

ECKDATEN

Objektart: Gastgewerbe
Adresse: 63263 Neu-Isenburg
Baujahr: 1991
Gastronomiefläche (ca.): 177,33 m²
Gesamtfläche (ca.): 367,50 m²
Nebenkosten (ca.): 1.350,- €
Aufzug: Lastenaufzug
Anzahl Garage / Stellplatz: 4.0
Garage / Stellplatz: Anzahl 4

VERMIETET
€ 3.400,-

© 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

> Gastgewerbe
> Neu-Isenburg
> 367,50 m² Fläche
> Objektnummer: 15070-SwXHw

Objekteckdaten:

Objektart	Gastgewerbe
Adresse	63263 Neu-Isenburg
Baujahr	1991
Gastronomiefläche (ca.)	177,33 m²
Gesamtfläche (ca.)	367,50 m²
Kaltmiete	3.400,- €
Nebenkosten (ca.)	1.350,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Kaution	10.200,- €
Aufzug	Lastenaufzug
Anzahl Garage / Stellplatz	4.0
Garage / Stellplatz	Anzahl 4
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieverbrauchskennwert	197,80 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2023-08-23
Energieausweis gültig bis	23.08.2033
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1991
Energieausweis Gebäudeart	Gewerbe
Gastterrasse	ja
Bodenbelag	Fliesen
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort

Objektbeschreibung:

Attraktive Gastronomiefläche mit vielseitigem Nutzungspotenzial in zentraler Lage

Diese großzügige und vielseitig nutzbare Gastronomieeinheit bietet Ihnen die perfekte Grundlage für ein erfolgreiches Gastronomiekonzept. Mit einer Gesamtfläche von rund 177,33 m² im Erdgeschoss für den Gastraum sowie einer zusätzlichen Küchenfläche von ca. 42 m² eignet sich das Objekt ideal für den Betrieb eines Restaurants, Cafés oder Bistros mit gehobenem Anspruch.

Die Gastronomiefläche besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, die sowohl effiziente Arbeitsabläufe als auch eine angenehme Gästeatmosphäre ermöglicht. Im Untergeschoss stehen ca. 25,65 m² für Damen- und Herren-WCs zur Verfügung. Ein Unterfluraufzug bietet einen praktischen Zugang vom Außenbereich des Erdgeschosses direkt in das Untergeschoss - ideal für die logistische Versorgung.

Drei Kühlräume, davon eines im UG speziell für Getränke, sorgen für optimale Lagerbedingungen. Für Ihr Team stehen getrennte Umkleiden mit WC für Damen und Herren zur Verfügung - ein wichtiges Detail für den professionellen Betrieb. Darüber hinaus ist die Einheit mit einem Fettabscheider inklusive Tank ausgestattet - ein essenzielles Element für den gastronomischen Alltag und die Einhaltung gesetzlicher Anforderungen.

Ein besonderes Highlight dieser Einheit ist der Außenbereich auf zwei Seiten: Straßenseitig können Sie einen attraktiven Gastbereich für Laufkundschaft einrichten, während der ruhig gelegene Hinterhofbereich Raum für entspannte Stunden im Freien bietet - ideal auch für eine Sommerterrasse.

Es stehen vier Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung, die bei Bedarf separat für je 50,00 EUR monatlich angemietet werden können. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, zusätzliche Lagerräume im Keller anzumieten.

Ob urbanes Szene-Restaurant oder familienfreundliches Lokal - diese Immobilie bietet Ihnen ein solides Fundament für Ihre gastronomische Vision.

Zögern Sie nicht - starten Sie jetzt Ihr kulinarisches Vorhaben in einer vielseitig nutzbaren und professionell ausgestatteten Gewerbeeinheit!

Ausstattung:

- Ca. 367,5 m² Gesamtfläche
- Ca. 177,33 m² Gastraumfläche im Erdgeschoss
- Ca. 42 m² Küchenfläche
- Ca. 25,65 m² WC-Bereich im Untergeschoss (Damen & Herren getrennt)
- Drei Kühlräume, davon eines im UG für Getränke
- Getrennte Umkleiden mit WC für Damen und Herren
- Fettabscheider inkl. Tank vorhanden
- Unterfluraufzug vom EG-Außenbereich ins UG
- Zwei Außenbereiche: straßenseitig und im ruhigen Hinterhof
- Vier optionale Tiefgaragenstellplätze (je 50,00 EUR/Monat)
- Weitere Lagerräume im Keller optional anmietbar
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Gastronomiekonzepte
- Zentrale Lage mit guter Sichtbarkeit und Laufkundschaft-Potenzial

Lagebeschreibung:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Gastgewerbe
> Neu-Isenburg
> 367,50 m² Fläche
> Objektnummer: 15070-SwXHw

Das angebotene Objekt befindet sich im Zentrum von Neu-Isenburg, einem der attraktivsten Standorte für Gewerbetreibende im Rhein-Main-Gebiet. Mit seiner erstklassigen Lage in der Stadt 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 Mittagspausen nichts im Wege steht. Sie können in einer angenehmen Umgebung schnell neue Kraft tanken um anschließend voller neuer Energie Ihre Tätigkeiten verrichten. Sie erreichen 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 natürlich auch in unmittelbarer Umgebung und teilweise sogar fußläufig.

Sonstiges:

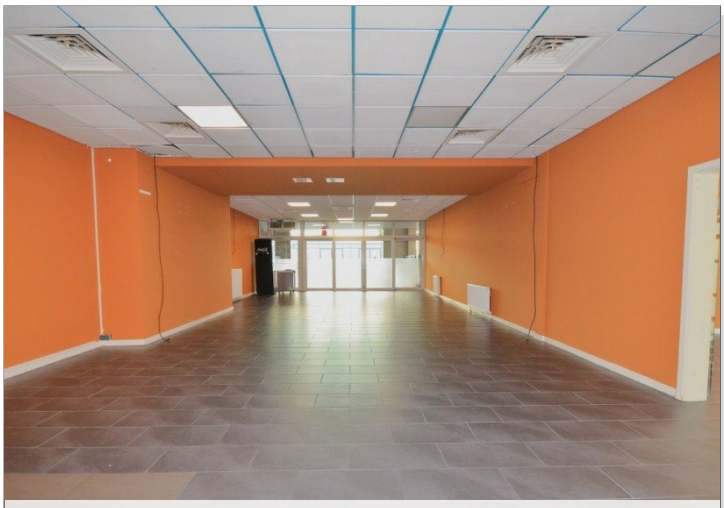
GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Main Estate Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht, 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:

Gastraumfläche



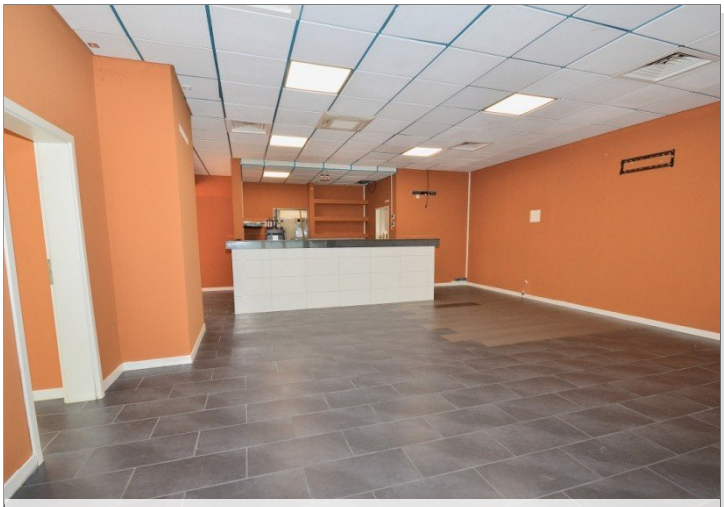
Gastraumfläche

Gastraumfläche

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Gastgewerbe
> Neu-Isenburg
> 367,50 m² Fläche
> Objektnummer: 15070-SwXHw

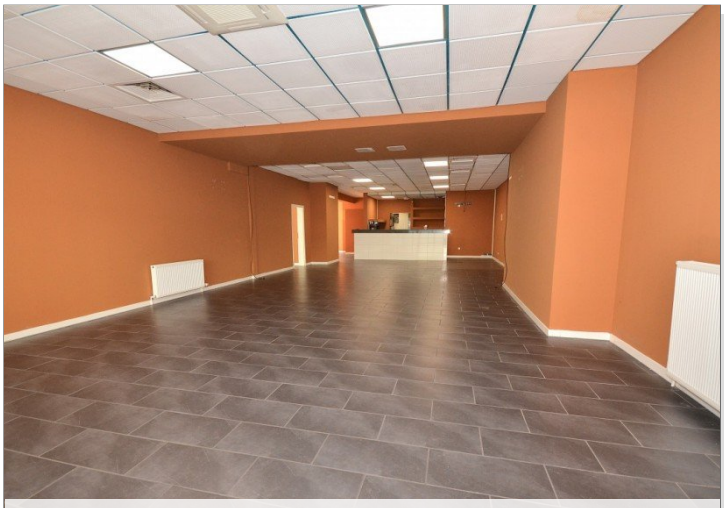


Gastraumfläche

Gastraumfläche

Gastraumfläche

Küche



Gastraumfläche

Küche

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

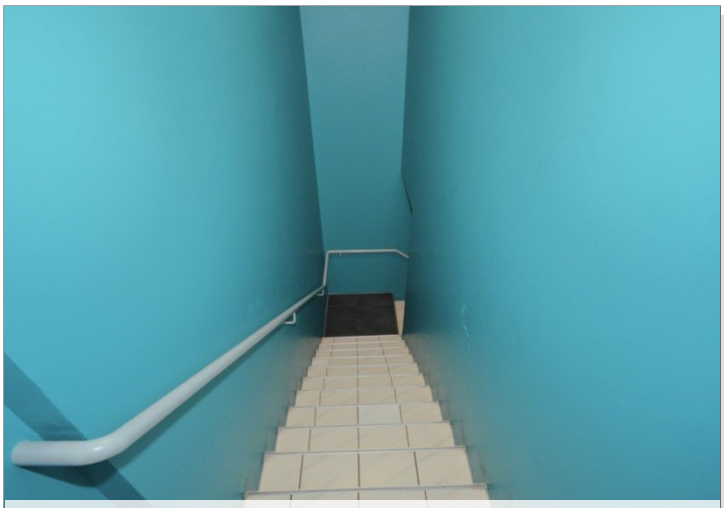
Main Estate Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 168-170 ° 63263 Neu-Isenburg
Tel.: 061027087800
info@main-estate.de ° www.main-estate.de

Eckdaten

> Gastgewerbe
> Neu-Isenburg
> 367,50 m² Fläche
> Objektnummer: 15070-SwXHw

Kühlraum UG

WC Herren



Treppenabgang Gäste

WC Damen

WC Herren

Außenbereich straßenseitig

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Gastgewerbe

> Neu-Isenburg

> 367,50 m² Fläche

> Objektnummer: 15070-SwXHw

Außenbereich straßenseitig

Außenbereich im Hof

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

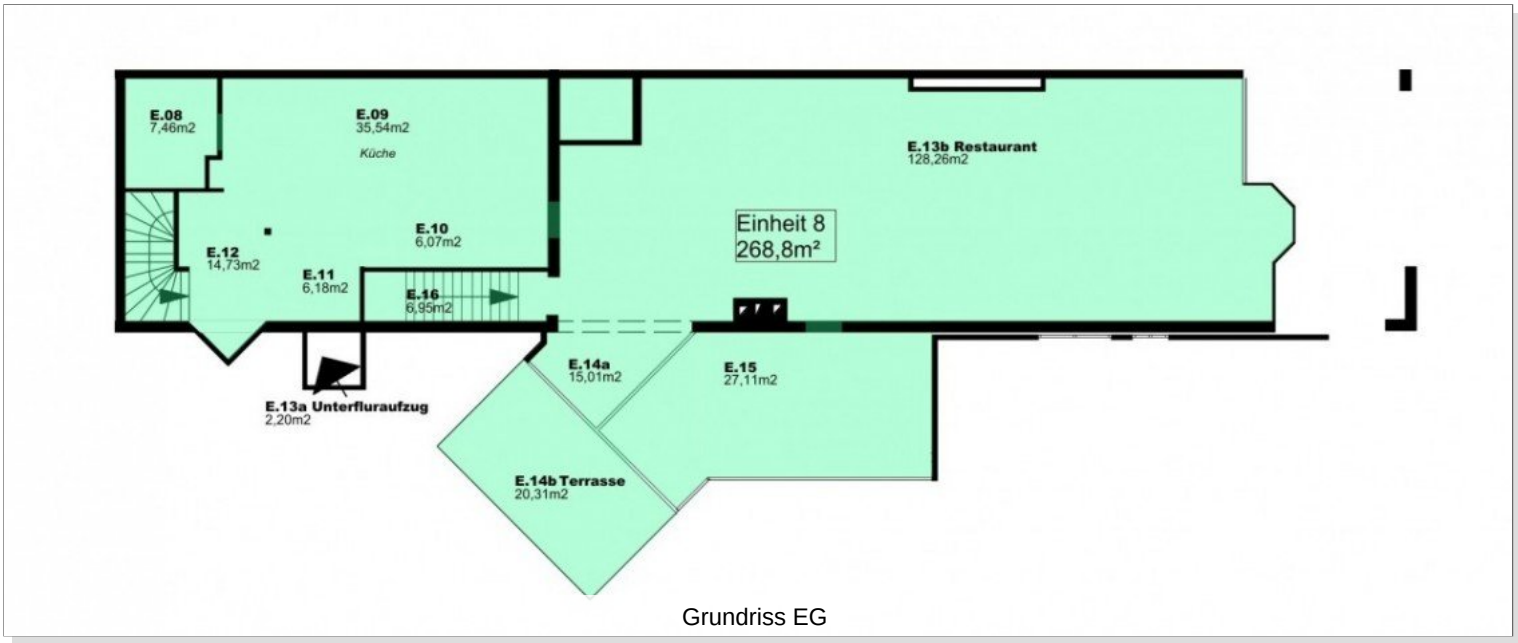
Eckdaten

> Gastgewerbe

> Neu-Isenburg

> 367,50 m² Fläche

> Objektnummer: 15070-SwXHw



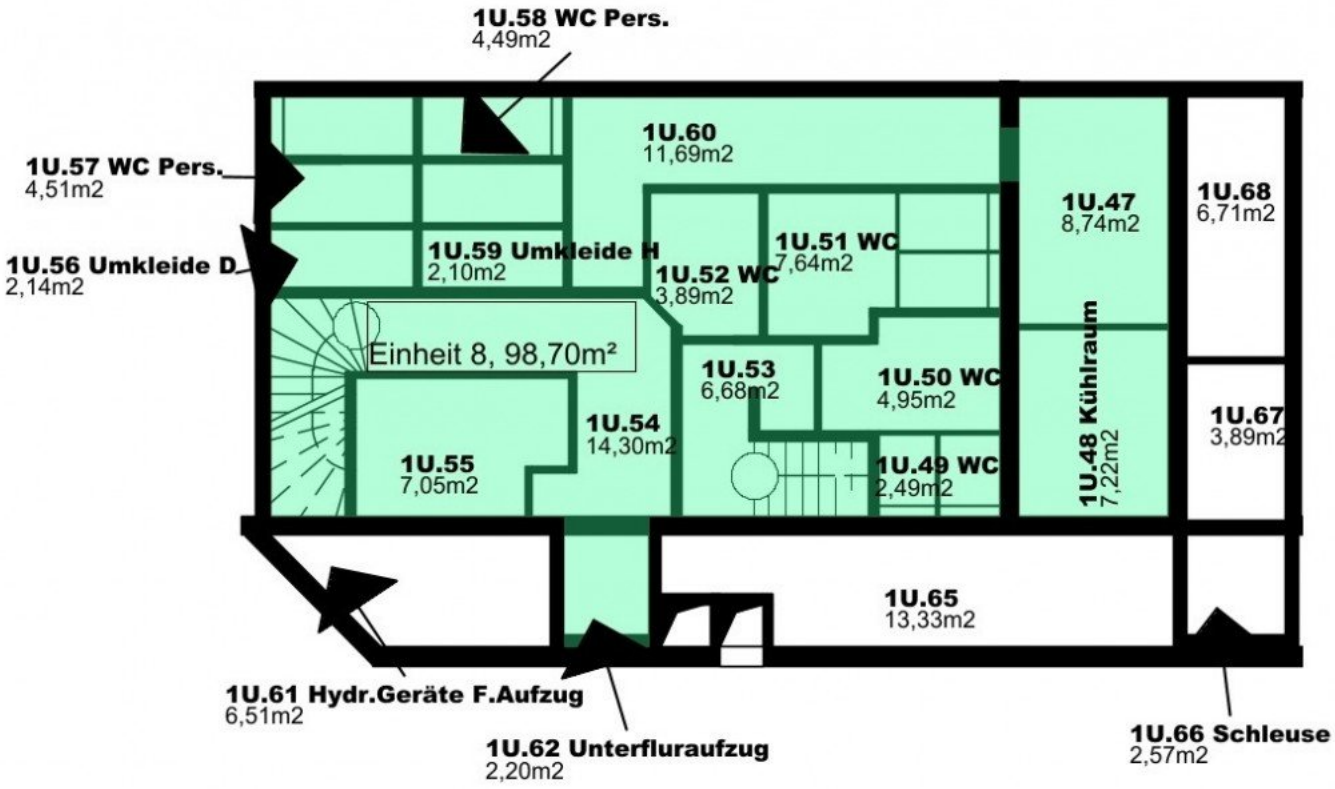
Grundriss EG

© 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

> Gastgewerbe
> Neu-Isenburg
> 367,50 m² Fläche
> Objektnummer: 15070-SwXHw



Grundriss UG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

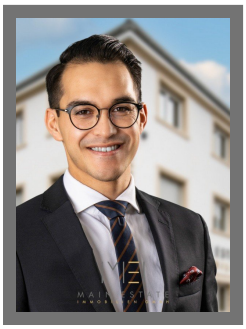
> Gastgewerbe

> Neu-Isenburg

> 367,50 m² Fläche

> Objektnummer: 15070-SwXHw

Ansprechpartner:



Herr Andre Laux

Telefon: +49 6102 7087800
Mobil: +49 174 6625555
E-Mail: laux@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