

EXPOSÉ

# Ruhiges Hinterhaus mit hochwertiger Ausstattung im Zentrum von Neu-Isenburg



## ECKDATEN

Objektart: Stadthaus  
Adresse: 63263 Neu-Isenburg  
Baujahr: 2025  
Zimmerzahl: 5  
Wohnfläche (ca.): 173,73 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 120 m<sup>2</sup>  
Nebenkosten (ca.): 350,- €  
Warmmiete (ca.): 2.700,- €  
Anzahl Etagen: 4

Kaltmiete  
€ 2.350,-

estate.de

**Main Estate Immobilien GmbH**

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

> Stadthaus

> Neu-Isenburg

> 5 Zimmer

> 173,73 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 15108-SwXHw



main-estate.de

## Objekteckdaten:

Objektart	Stadthaus
Adresse	63263 Neu-Isenburg
Baujahr	2025
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	173,73 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	120 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	2.350,- €
Nebenkosten (ca.)	350,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	2.700,- €
Kautions	7.260,- €
Anzahl Etagen	4
Balkon	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	1.0
Garage / Stellplatz	Miete 70,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom
Endenergiebedarf	35,70 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2024-03-08
Energieausweis gültig bis	07.03.2034
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	A
Energieausweis Baujahr	2025
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Bodenbelag	Fliesen, Kunststoff
Befuerung	Elektro
Alt- / Neubau	Neubau
Zustand	Erstbezug
bezugsfrei ab	sofort

> Stadthaus

> Neu-Isenburg

> 5 Zimmer

> 173,73 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 15108-SwXHW



main-estate.de

## Objektbeschreibung:

Modernes Einfamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung und großzügigen Terrassen - zentral und ruhig in Neu-Isenburg

Dieses hochwertig errichtete Einfamilienhaus in Neu-Isenburg vereint zeitgemäße Architektur mit effizienter Energieversorgung und durchdachter Raumaufteilung auf rund 173,73 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Als Neubau im rückwärtigen Bereich eines Grundstücks gelegen, genießen Sie hier die Vorteile einer zentralen Lage bei gleichzeitig angenehmer Ruhe - eine seltene Kombination.

Bereits der eigene Hauseingang unterstreicht die Exklusivität dieses Objekts. Über einen privaten Treppenaufgang gelangen Sie in den Wohnbereich. Im ersten Obergeschoss erwarten Sie drei vielseitig nutzbare Zimmer - ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice - sowie ein modernes Badezimmer mit gefliester Dusche und eine praktische Abstellkammer.

Im zweiten Obergeschoss öffnet sich der lichtdurchflutete Wohn- und Küchenbereich: Die Küche liegt auf der Westseite mit direktem Zugang zu einer kleinen Terrasse - ideal für den Morgenkaffee oder den Abendsonnenschein. Der angrenzende Wohnbereich erstreckt sich zur Ostseite und bietet Zugang zu einer großzügigen Terrasse - perfekt für gesellige Stunden im Freien. Eine moderne Einbauküche wird noch eingebaut.

Das Dachgeschoss überzeugt mit einem großzügigen Schlafzimmer zur Ostseite und einem stilvollen Badezimmer, ausgestattet mit Dusche, Badewanne und hochwertigen Natursteinfliesen. Hier sorgt ein Fenster für ein angenehmes Raumgefühl.

Das gesamte Haus ist mit einer energieeffizienten Fußbodenheizung ausgestattet. In den Wohnräumen wurde hochwertiger Naturdesignboden in Eichenoptik (YOKA Naturdesign Oak Cottage) verlegt, während die Bäder mit edlen Natursteinfliesen versehen sind. Dreifach verglaste Fenster gewährleisten nicht nur optimalen Schallschutz, sondern auch eine hervorragende Energieeffizienz.

Die Beheizung erfolgt umweltfreundlich über eine moderne Luftwärmepumpe, unterstützt durch eine Photovoltaikanlage - so profitieren Sie langfristig von niedrigen Nebenkosten.

Ein Kfz-Außenstellplatz (für zzgl. 70,00 EUR pro Monat) rundet dieses attraktive Angebot ab.

Dieses Einfamilienhaus ist ideal für anspruchsvolle Paare oder Familien, die Wert auf modernes Wohnen, nachhaltige Energieversorgung und eine ruhige, zentrale Lage legen.

## Ausstattung:

- Neubau-Einfamilienhaus mit ca. 173,73 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ruhige, zentrale Lage in Neu-Isenburg - Rücklage im hinteren Grundstücksbereich
- Eigener Hauseingang mit Treppenaufgang in den Wohnbereich
- Drei Schlafzimmer bzw. flexibel nutzbare Zimmer im 1. OG
- Zwei moderne Tageslichtbäder mit Dusche, eines zusätzlich mit Badewanne
- Großzügiger Wohn- und Essbereich im 2. OG mit zwei Terrassen (Ost- und Westausrichtung)
- Küche mit Einbauküche, Zugang zur West-Terrasse
- Großes Schlafzimmer im Dachgeschoss mit angrenzendem Bad
- Hochwertiger Naturdesignboden in Eichenoptik (YOKA Naturdesign Oak Cottage) in allen Wohnräumen
- Natursteinfliesen in allen Bädern
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Dreifach verglaste Fenster
- Energieeffiziente Luftwärmepumpe in Kombination mit PV-Anlage
- Kfz-Außenstellplatz (für zzgl. 70,00 EUR pro Monat)
- Abstellkammer im 1. OG
- Kellerraum im Vorderhaus

## Lagebeschreibung:

Die angebotene Immobilie befindet sich im Zentrum 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,

> Stadthaus

> Neu-Isenburg

> 5 Zimmer

> 173,73 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 15108-SwXHW



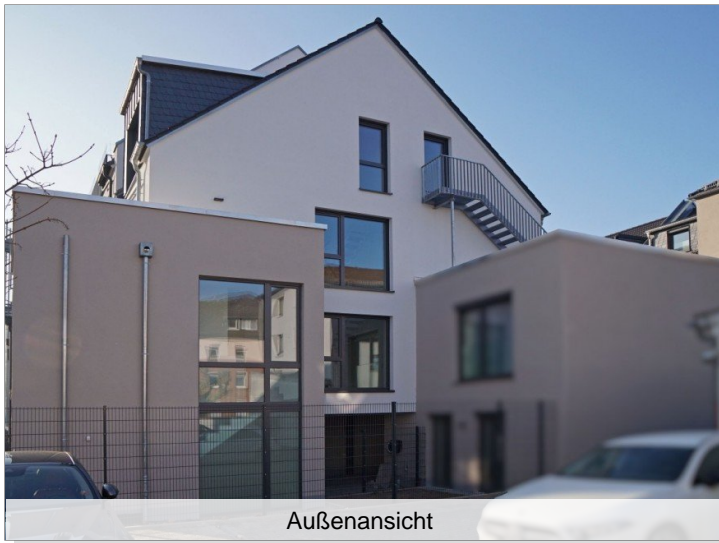
main-estate.de

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:



Außenansicht



Eingangsbereich EG



Arbeitszimmer 1.OG



Kinderzimmer 1.OG

# Eckdaten

- > Stadthaus
- > Neu-Isenburg
- > 5 Zimmer

- > 173,73 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 15108-SwXHw



Badezimmer 1.OG



Küchenbereich (optionale Einbauküche digital bearbeitet)



Kinderzimmer 1.OG



Küchenbereich



Treppenaufgang 1.OG



Wohnzimmer 2.OG

# Eckdaten

- > Stadthaus
- > Neu-Isenburg
- > 5 Zimmer

- > 173,73 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 15108-SwXHw



Terrasse Wohnzimmer 2.OG



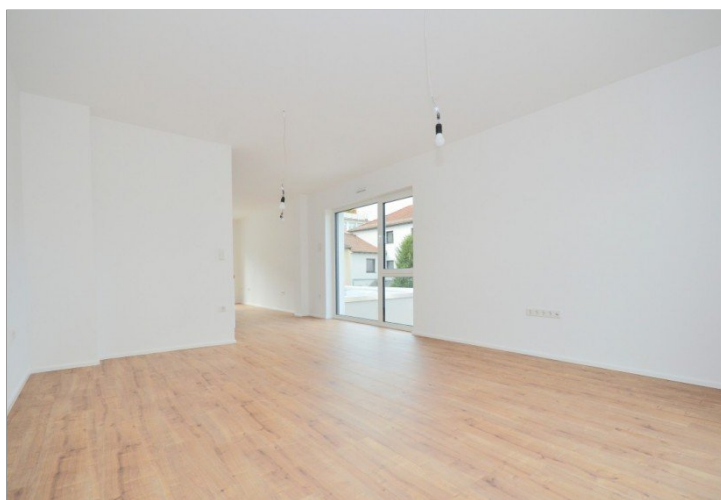
Wohnzimmer 2.OG



Terrasse Wohnzimmer 2.OG



Flur DG



Wohnzimmer 2.OG



Badezimmer DG

# Eckdaten

- > Stadthaus
- > Neu-Isenburg
- > 5 Zimmer

- > 173,73 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 15108-SwXHW



main-estate.de



Schlafzimmer DG



Schlafzimmer DG



Außenansicht 2.OG Küchenbereich & West-Terrasse



Außenansicht

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

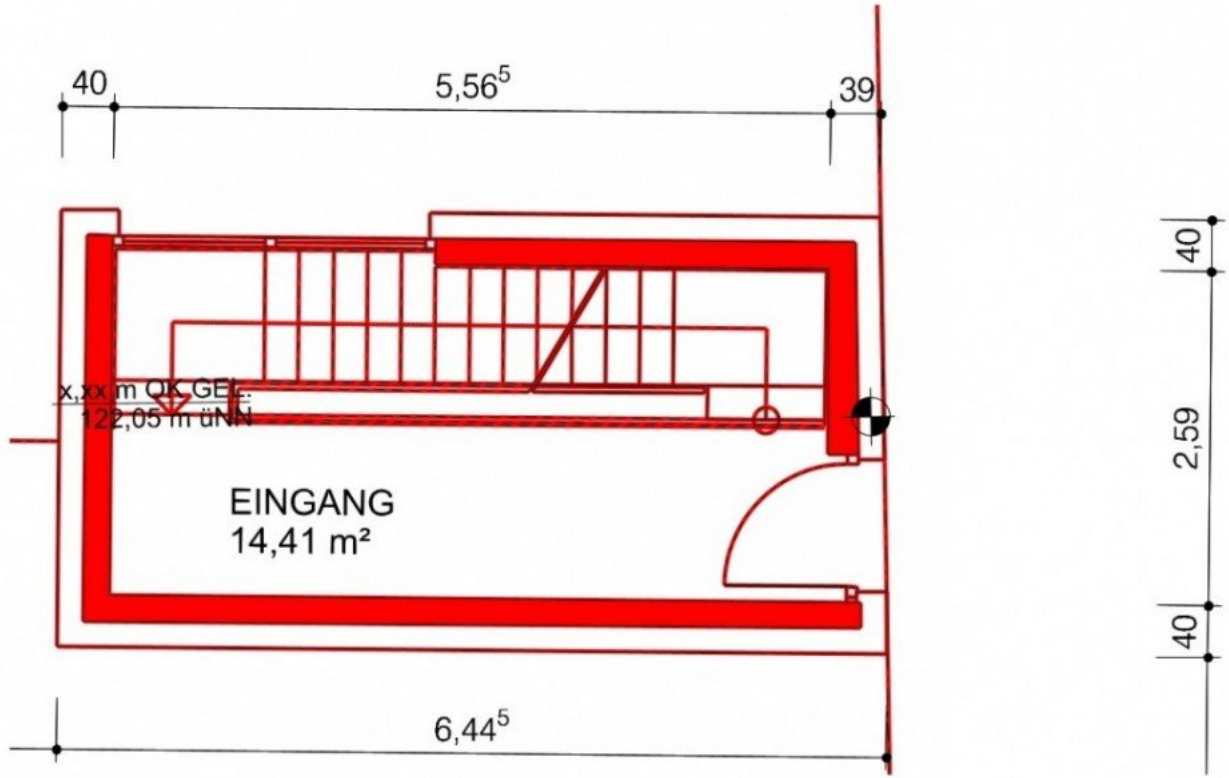
> Stadthaus

> Neu-Isenburg

> 5 Zimmer

> 173,73 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 15108-SwXHw



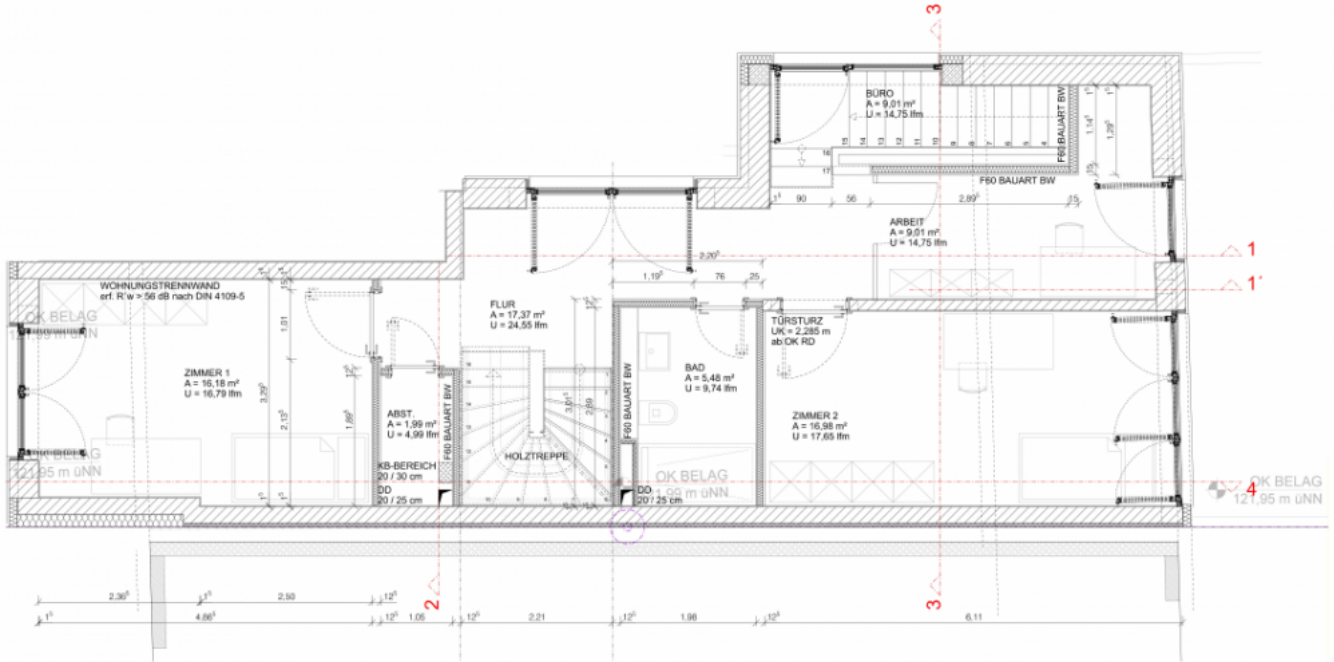
Grundriss EG

- > Stadthaus
- > Neu-Isenburg
- > 5 Zimmer

- > 173,73 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 15108-SwXHW



main-estate.de



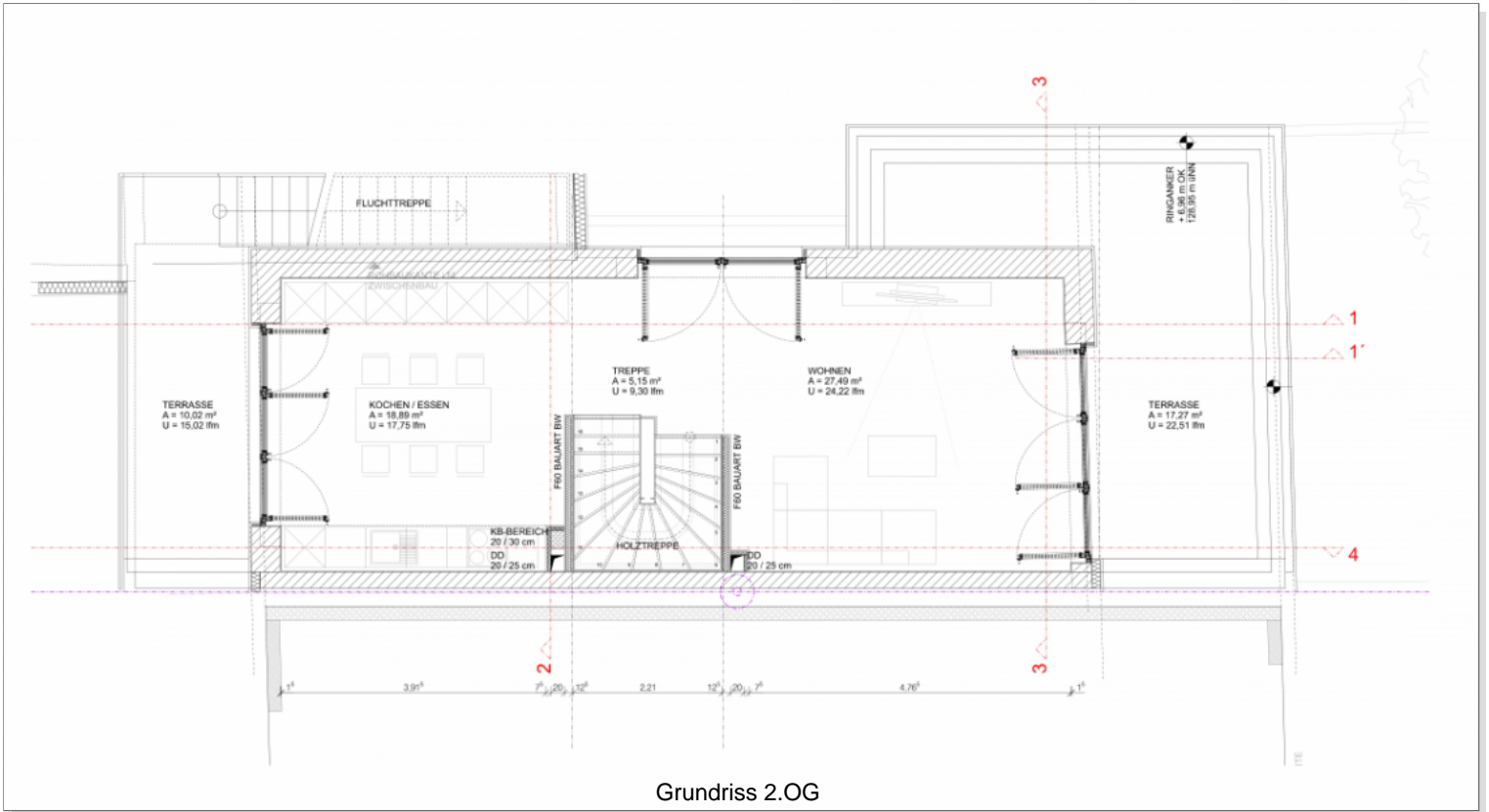
Grundriss 1.OG

- > Stadthaus
- > Neu-Isenburg
- > 5 Zimmer

- > 173,73 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 15108-SwXHW



main-estate.de



# Eckdaten

- > Stadthaus
- > Neu-Isenburg
- > 5 Zimmer

- > 173,73 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 15108-SwXHw



main-estate.de

