MAIN ESTATE
IMMOBILIEN GMBH

EXPOSÉ

Vielseitiger Hobbyraum mit ca. 30 m² Nutzfläche und möglichem Umnutzungspotenzial









estate.de

ECKDATEN

Objektart: Souterrainwohnung
Adresse: 63263 Neu-Isenburg
Baujahr: 1996
Zimmerzahl: 1
Wohnfläche (ca.): 30 m²
Nutzfläche (ca.): 0.0
Hausgeld (ca.): 172,- €
Terrasse: ja
Anzahl Garage / Stellplatz: 1.0

Kaufpreis
€ 119.900,-

© 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

> Souterrainwohnung
> Neu-Isenburg
> 1 Zimmer
> 30 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132812027-SwXHw



Objekteckdaten:

Objektart	Souterrainwohnung
Adresse	63263 Neu-Isenburg
Baujahr	1996
Zimmerzahl	1
Wohnfläche (ca.)	30 m²
Nutzfläche (ca.)	0.0
Kaufpreis	119.900,- €
Hausgeld (ca.)	172,- €
Terrasse	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	1.0
Garage / Stellplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	131,10 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2018-05-04
Energieausweis gültig bis	04.05.2028
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1996
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.
Provisionshinweis	Die Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Souterrainwohnung
> Neu-Isenburg
> 1 Zimmer
> 30 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132812027-SwXHw



Objektbeschreibung:

Dieser gepflegte Hobbyraum in einem Mehrfamilienhaus bietet eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger und Eigennutzer. Mit einer Nutzfläche von ca. 30 m² überzeugt die Einheit durch einen durchdachten Grundriss, angenehme Lichtverhältnisse und eine besonders ruhige Atmosphäre mit naturnahem Ausblick. Ein großzügiger Austritt (Terrasse) erweitert die Einheit zusätzlich und bietet die Möglichkeit, die ruhige Umgebung im Freien zu genießen.

Der großzügig geschnittene Hauptraum bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und lässt sich individuell an unterschiedliche Nutzungsbedürfnisse anpassen. Die integrierte Küchenzeile mit Einbauküche fügt sich praktisch in den Raum ein und ergänzt die vorhandene Ausstattung.

Das vorhandene Badezimmer ist funktional ausgestattet und verfügt über eine Dusche sowie eine Toilette. Sie ergänzt die Einheit um einen praktischen Sanitärbereich.

Zum Angebot gehört außerdem ein eigener Duplex-Stellplatz.

Die Immobilie bietet eine interessante Gelegenheit für Käufer, die eine gepflegte Einheit mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, einem großzügigen Austritt (Terrasse) und einer ruhigen, naturnahen Umgebung suchen.

Hinweis zur Nutzung: Die Einheit ist derzeit als Hobbyraum bzw. Kellerraum ausgewiesen und nicht als Wohnraum genehmigt. Eine eventuelle Umnutzung zu Wohnzwecken muss vom Käufer eigenständig bei der zuständigen Behörde beantragt werden. Die Genehmigungsfähigkeit einer solchen Umnutzung kann nicht zugesichert werden und ist vom Käufer vorab zu prüfen.

Ausstattung:

- Nutzfläche: ca. 30,00 m²
- Baujahr: ca. 1996
- Raum: 1
- Badezimmer: 1
- Bodenbelag: Fliesen
- Fenster: 2-fach isolierverglaste Kunststofffenster
- Küche: Einbauküche vorhanden
- Heizung: Gas-Zentralheizung
- 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 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 Stadtgrenze ist in ca. 10 Fahrradminuten erreichbar, der Neu-Isenburger Bahnhof mit direkten Verbindungen nach Frankfurt und in die Umgebung in etwa 2 Mintunten mit dem Fahrrad.

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 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 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 Irrtümern, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

BILDER: Aus Gründen der Ästhetik wurden u.U. manche Bilder mit Hilfe

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

> Souterrainwohnung
> Neu-Isenburg
> 1 Zimmer
> 30 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132812027-SwXHw



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:


Wohn- und Schlafzimmer


Küchenzeile


Badezimmer


Badezimmer


Terrasse

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Souterrainwohnung
> Neu-Isenburg
> 1 Zimmer
> 30 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132812027-SwXHw





Terrasse



Eingangsbereich



Duplex-Stellplatz

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

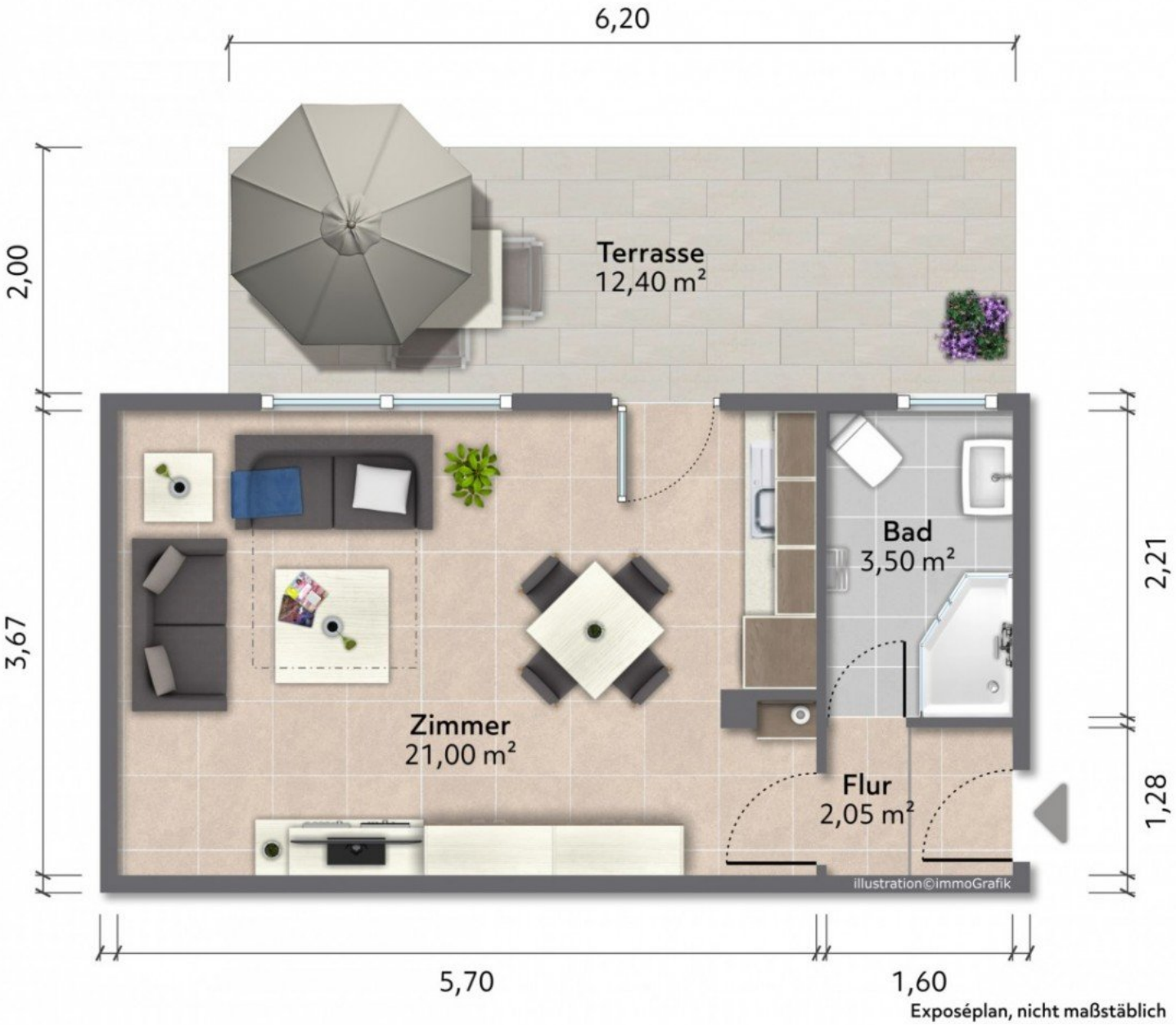
Main Estate Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 168-170 ° 63263 Neu-Isenburg
Tel.: 061027087800
info@main-estate.de ° www.main-estate.de

Eckdaten

> Souterrainwohnung
> Neu-Isenburg
> 1 Zimmer
> 30 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132812027-SwXHw



Souterrain



Grundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Souterrainwohnung
> Neu-Isenburg
> 1 Zimmer
> 30 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132812027-SwXHw



Ansprechpartner:



Herr Philipp Hainlein

Telefon: +49 6102 7087800
Mobil: +49 162 7725555
E-Mail: hainlein@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