MAIN ESTATE
IMMOBILIEN GMBH

EXPOSÉ

Zweifamilienhaus mit ausgebautem DG, Werkshalle, Garagen und attraktiver Bauoption in Neu-Isenburg

ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus
Adresse: 63263 Neu-Isenburg
Baujahr: 1960
Zimmerzahl: 10
Wohnfläche (ca.): 248,41 m²
Nutzfläche (ca.): 632,86 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.802 m²
Sonstige Fläche (ca.): 427,60 m²
Anzahl Etagen: 3

Kaufpreis
€ 1.399.900,-

© 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

> Zweifamilienhaus
> Neu-Isenburg
> 10 Zimmer
> 248,41 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132811987-SwXHw

Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	63263 Neu-Isenburg
Baujahr	1960
Zimmerzahl	10
Wohnfläche (ca.)	248,41 m²
Nutzfläche (ca.)	632,86 m²
Grundstücksfläche (ca.)	1.802 m²
Sonstige Fläche (ca.)	427,60 m²
Kaufpreis	1.399.900,- €
Anzahl Etagen	3
Terrasse	ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Garage / Stellplatz	ja
Garage	Anzahl 3
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	235 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-06-24
Energieausweis gültig bis	23.06.2036
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1960
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Denkmalgeschützt	nein
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett, Kunststoff
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Wintergarten	ja
Keller (ca.)	112,27 m²
Zustand	gepflegt

bezugsfrei ab	Nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 %
Provisionshinweis	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Neu-Isenburg
> 10 Zimmer
> 248,41 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132811987-SwXHw

Objektbeschreibung:

Potentiale erkennen - Chancen nutzen!

Neu-Isenburg: Gewerbegrundstück mit Werkshalle, Wohnhaus und Garagen sowie attraktiven Bauoptionen

Die angebotene Liegenschaft bietet Ihnen eine einzigartige Investitionsmöglichkeit im Gewerbegebiet West von Neu-Isenburg. Bestehend aus einem großzügigen Grundstück mit Werkshalle, einem Zweifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einer weiteren kleinen separaten Einheit im EG sowie einem weitläufigen Hof, Stellplätzen und drei Garagen, vereint diese Immobilie Wohnen und Arbeiten an einem Ort. Sie können dort arbeiten wo sie wohnen und sich dennoch räumlich abgrenzen.

Darüber hinaus bietet das Grundstück nach aktueller Rücksprache mit den zuständigen Ämtern - ein Vorbescheid bzw. eine geprüfte Bauvoranfrage aus dem Jahre 2002 existierte bereits - das Potential für weitere Bebauungsmöglichkeiten am Südende der Liegenschaft und stellt somit zusätzliche Optionen sowie ein interessantes Investment mit Renditepotential dar.

Grundstück und Gebäude

Die Liegenschaft erstreckt sich über eine Grundstücksfläche von ca. 1.802 m² und umfasst eine großzügige Gewerbeimmobilie (Werkshalle mit Lagerräumen, Büroräumen und Sanitärräumen) sowie ein Zweifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (Wohn- und Nutzfläche) und einer kleinen separaten Einheit im EG (Nutzfläche). Die Einheit im OG ist derzeit noch vermietet. Die Einheiten im EG und DG sowie die abgetrennte Nutzfläche sind leerstehend. Die gesamte Gewerbefläche ist ebenfalls leerstehend.

Wohn- und Gewerbeflächen

- Mieteinheit EG: ca. 114,52 m² Wohnfläche (leerstehend)
- Mieteinheit OG: ca. 111,95 m² Wohnfläche (vermietet; Netto-Kaltmiete = 1.165 EUR p.m.)
- Mieteinheit DG: ca. 21,94 m² Wohnfläche + ca. 69,00 m² Nutzfläche (leerstehend)
- Mieteinheit EG: ca. 23,99 m² (leerstehend)
- Gewerbeeinheit: ca. 427,60 m² Gewerbefläche (leerstehend)

Ausstattung und Komfort

Die Immobilie ist mit einer Öl-Zentralheizung ausgestattet die eine effiziente und zuverlässige Wärme-und Energieversorgung gewährleistet. In der Gewerbeeinheit befinden sich zudem Starkstromanschlüsse und ein Rolltor für die Zufahrt von z. B. Gabelstaplern.

Lage & Infrastruktur

Die exzellente Lage in Neu-Isenburg macht dieses Objekt zu einem besonders attraktiven Gewerbeinvestment. Die hervorragende Anbindung an sämtliche Verkehrsadern und Verkehrsmittel, die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur bieten sowohl gewerblichen als auch privaten Nutzern höchsten Komfort und ermöglichen eine nachhaltige Wertsteigerung der Immobilie.

Investitionspotential

Diese Liegenschaft überzeugt nicht nur durch ihre großzügige Wohn- und Gewerbefläche, sondern auch durch ihr enormes Wertsteigerungspotenzial aufgrund der Option weiterer Bebauungsmöglichkeiten. Großzügige und gut ausgestattete Gewerbeflächen kombiniert mit einem Wohnhaus machen dieses Objekt zu einer langfristig stabilen und renditestarken Investition.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und sichern Sie sich ein attraktives Renditeobjekt in einer der begehrtesten Lagen von Neu-Isenburg!

Ausstattung:

- Lage: Gewerbegebiet West von Neu-Isenburg
- Gebäude: Werkshalle und ZFH mit ausgebautem DG sowie eine separate Einheit im EG (Wohn- und Nutzfläche)
- Nutzung: Gewerblich und zu Wohnzwecken / Selbstnutzerobjekt und Renditeobjekt
- Renditepotential: hoch
- Grundstücksfläche gesamt: ca. 1.802,00 m²
- Wohnfläche: ca. 248,41 m²
- Gewerbefläche: ca. 427,60 m²
- Nutzfläche: ca. 632,86 m²
- Vermietbare Fläche insgesamt: ca. 769,00 m²
- Kellerfläche: ca. 112,27 m²
- Bodenbeläge: Fliesen, Vinyl, Parkett
- Wände: Tapete/Putz, gestrichen
- Fenster: Kunststoff/Holz, 2-fach verglast
- Rollläden: Ja
- Heizung: Öl-Zentralheizung
- Starkstromanschlüsse: Ja
- Dach: Satteldach
- Garage: 3
- Außenstellplätze: Ja
- Verkehrsanbindung: exzellent (sämtliche Autobahnen, Busse, Bahnen und der Frankfurter Flughafen sind in wenigen Minuten erreichbar)

Lagebeschreibung:

Das angebotene Objekt befindet sich im Gewerbegebiet West von Neu-Isenburg, einem der attraktivsten Standorte im Rhein-Main-Gebiet.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Neu-Isenburg
> 10 Zimmer
> 248,41 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132811987-SwXHw

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.

Gleichzeitig erreichen sie 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 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.

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

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:

Einfahrt

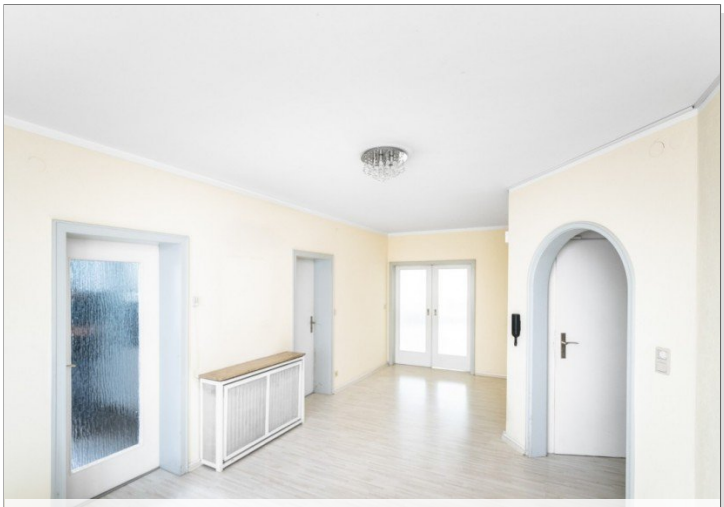
Wohnhaus

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

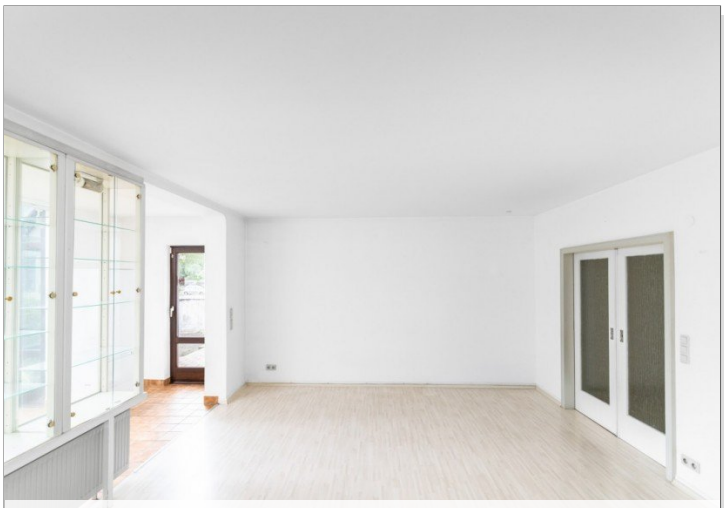
Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Neu-Isenburg
> 10 Zimmer
> 248,41 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132811987-SwXHw

Werkshalle mit Wohnhaus


Diele - EG

Garagen


Wohnzimmer mit Wintergarten - EG

Überdachung zwischen Werkshalle und Wohnhaus

Wintergarten - 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

> Zweifamilienhaus
> Neu-Isenburg
> 10 Zimmer
> 248,41 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132811987-SwXHw

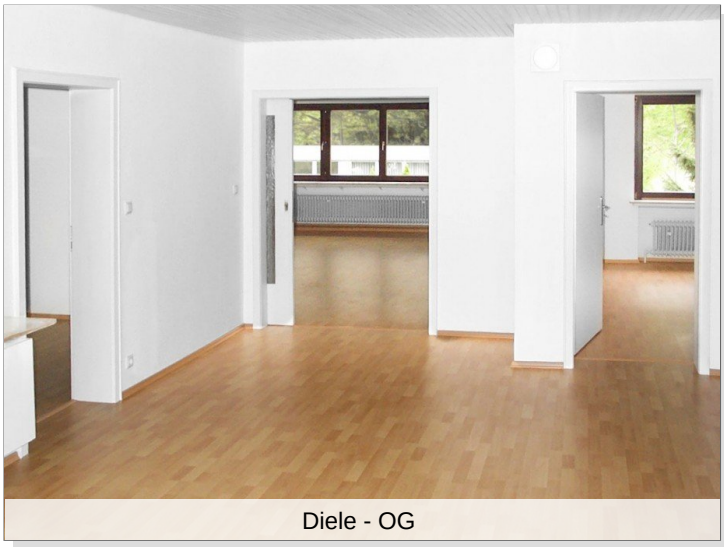
Schlafzimmer - EG

Küche - EG

Terrasse - EG

Badezimmer - EG

Kinderzimmer - EG


Diele - OG

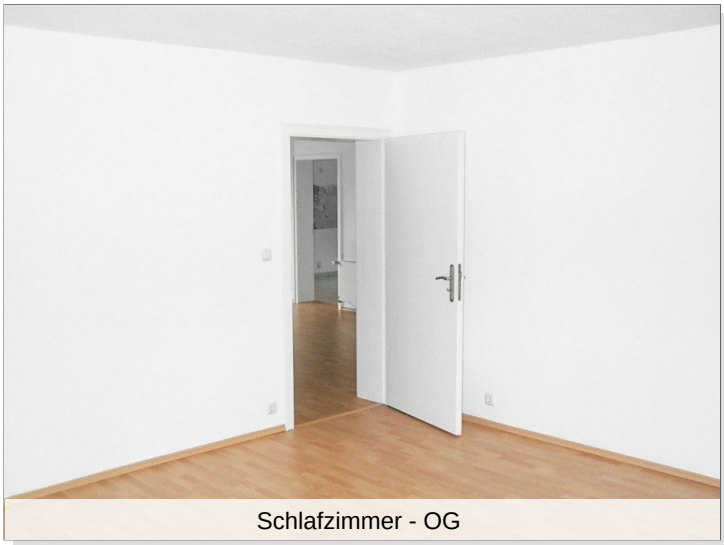
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

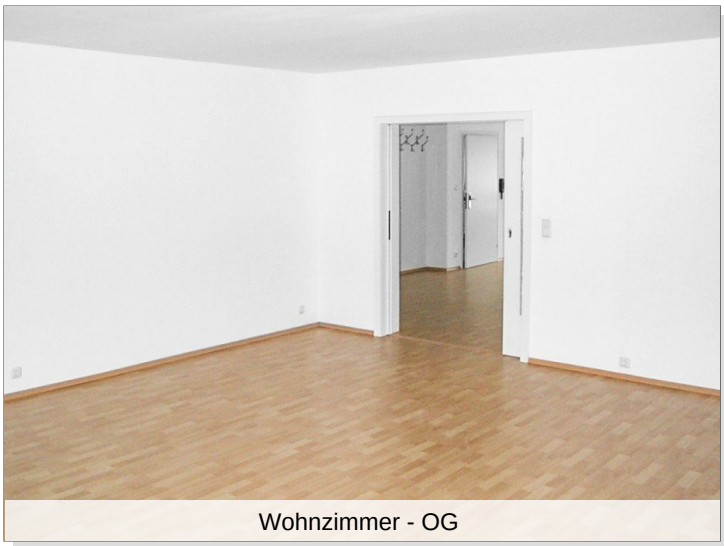
Main Estate Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 168-170 ° 63263 Neu-Isenburg
Tel.: 061027087800
info@main-estate.de ° www.main-estate.de

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Neu-Isenburg
> 10 Zimmer
> 248,41 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132811987-SwXHw

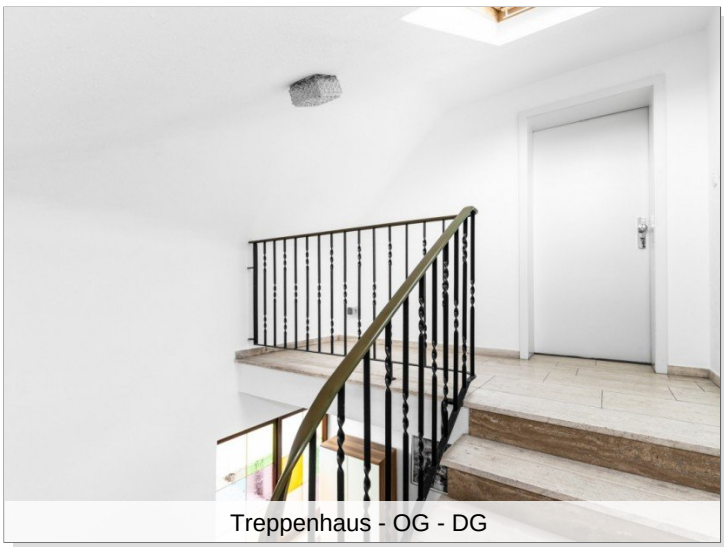
Wohnzimmer - OG


Schlafzimmer - OG


Wohnzimmer - OG

Badezimmer - OG

Schlafzimmer - OG


Treppenhaus - OG - DG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

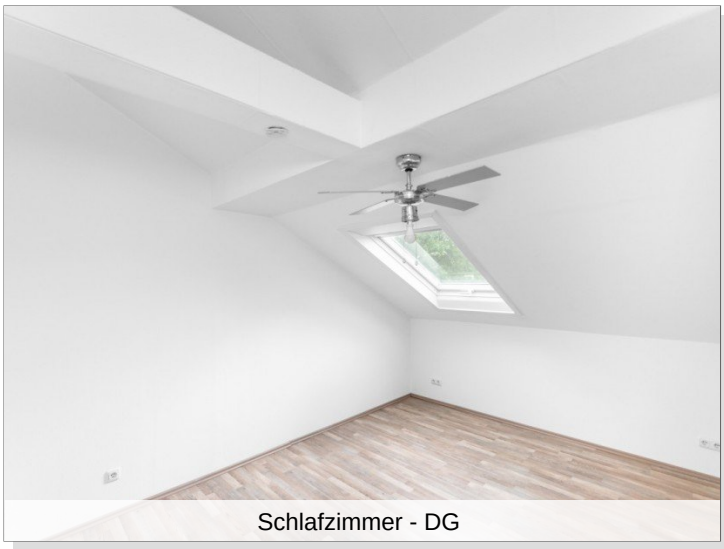
Eckdaten

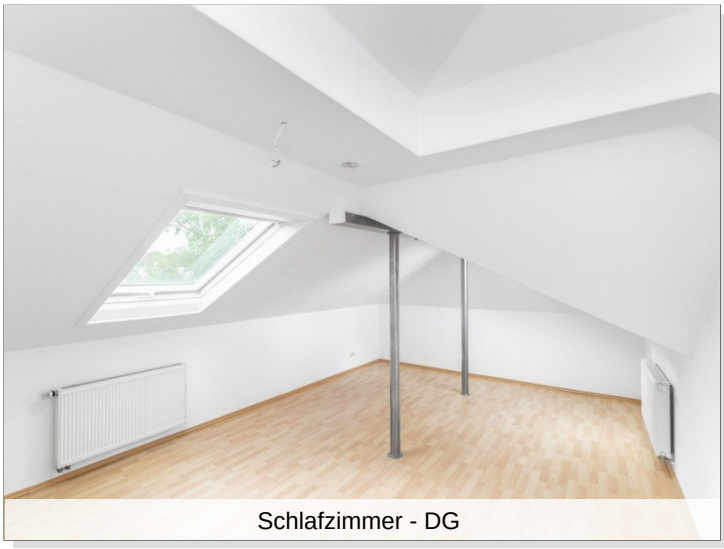
> Zweifamilienhaus
> Neu-Isenburg
> 10 Zimmer
> 248,41 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132811987-SwXHw

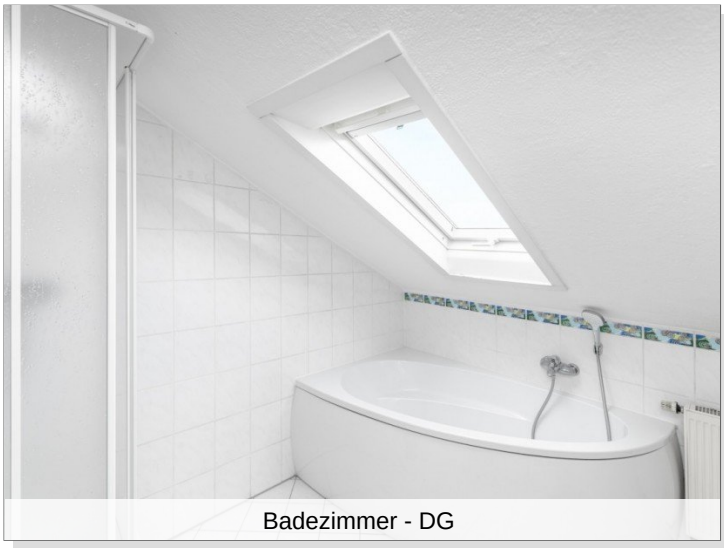
Wohn- und Esszimmer mit offener Küche - DG

Arbeitszimmer - DG

Wohn- und Esszimmer mit offener Küche und Diele - DG


Schlafzimmer - DG


Schlafzimmer - DG


Badezimmer - DG

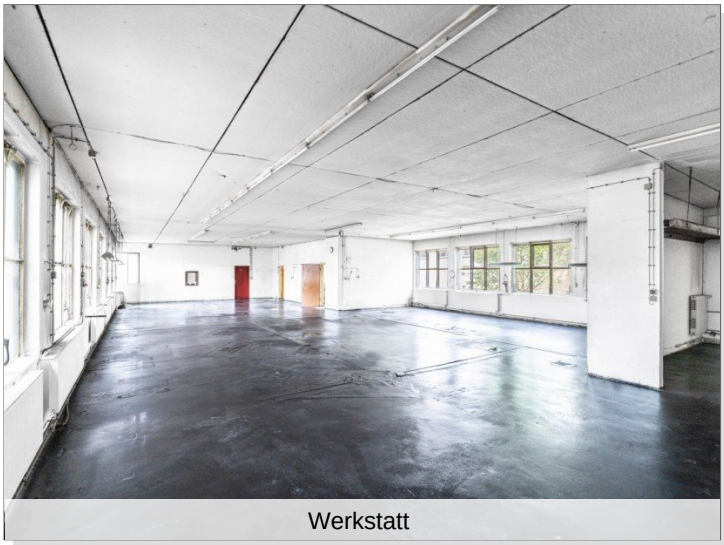
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

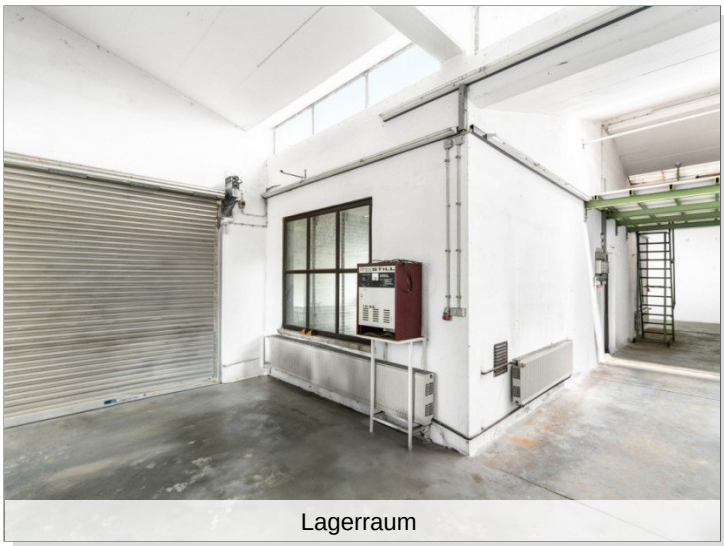
Eckdaten

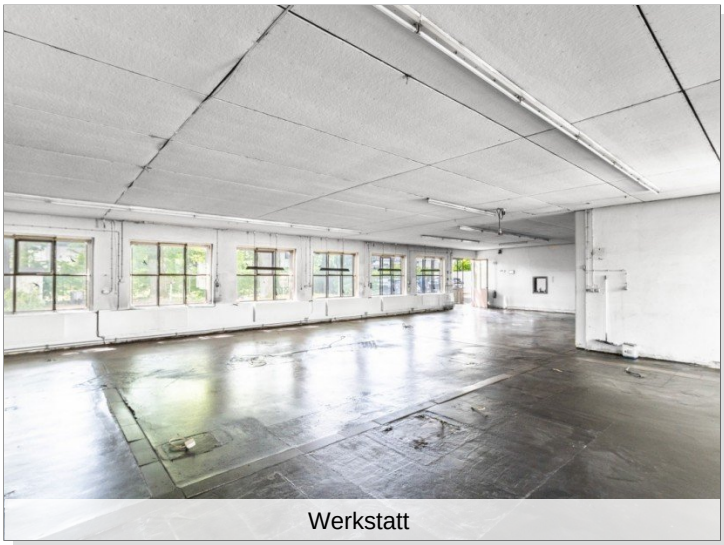
> Zweifamilienhaus
> Neu-Isenburg
> 10 Zimmer
> 248,41 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132811987-SwXHw

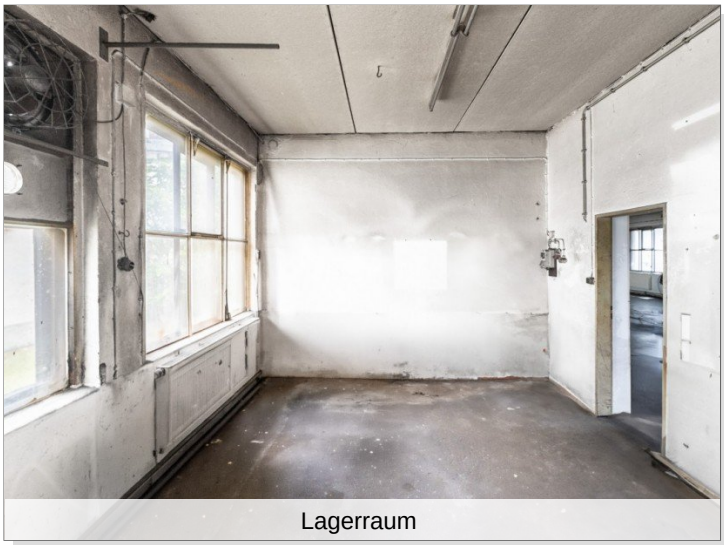
Einheit - EG (Nutzfläche)


Werkstatt

Einheit - EG (Nutzfläche)


Lagerraum


Werkstatt


Lagerraum

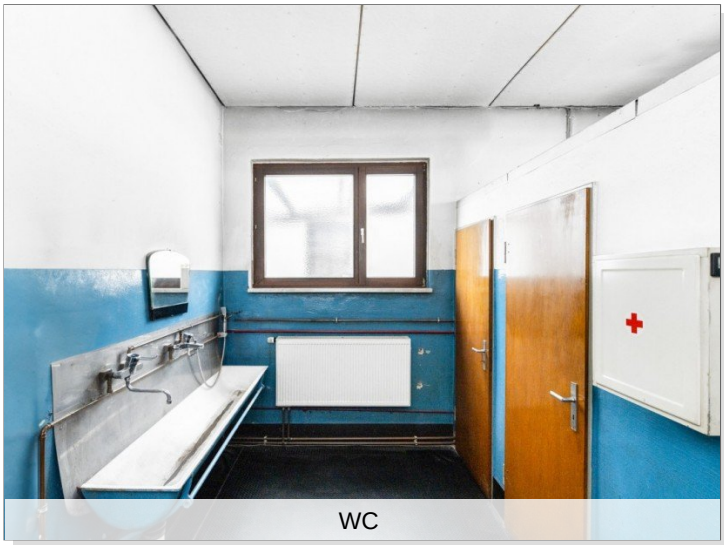
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

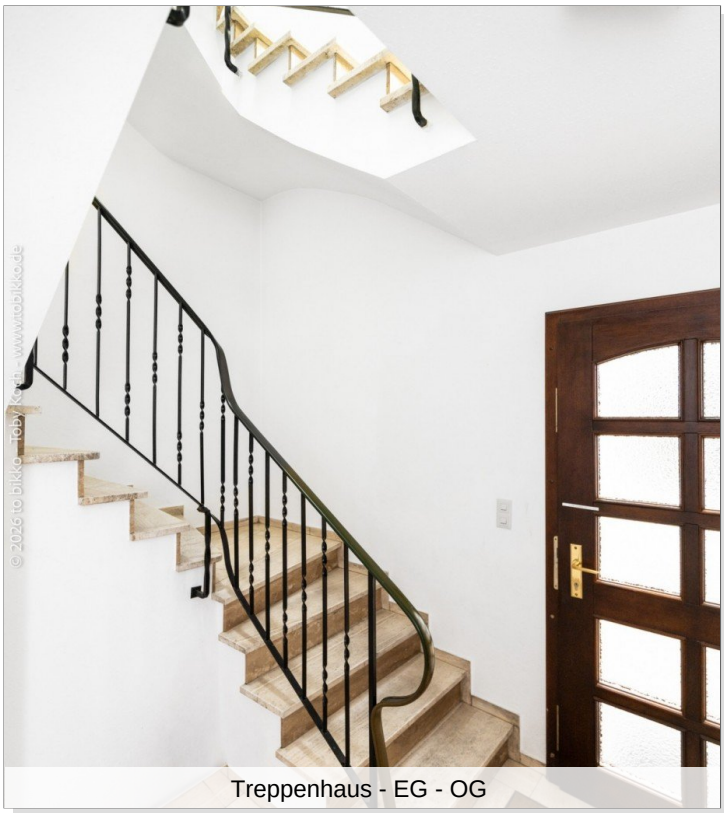
Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Neu-Isenburg
> 10 Zimmer
> 248,41 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132811987-SwXHw

Büro


WC

Büro



Treppenhaus - EG - OG

Büro

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Neu-Isenburg
> 10 Zimmer
> 248,41 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132811987-SwXHw

Küche - OG

Einheit - EG (Nutzfläche)

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

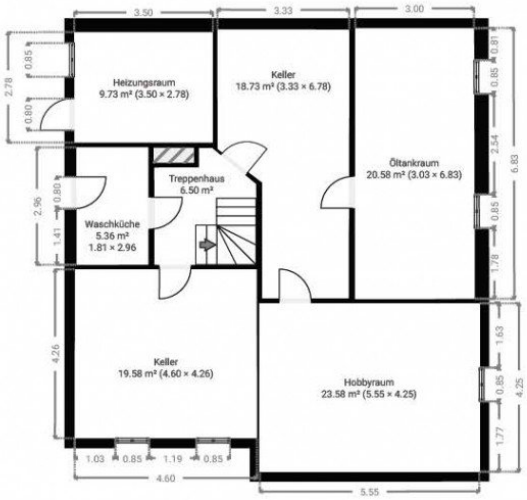
> Zweifamilienhaus
> Neu-Isenburg
> 10 Zimmer
> 248,41 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132811987-SwXHw

63263 Neu-Isenburg, Hessen, DE
GESAMTFLÄCHE: 919.92 m² · WOHNFLÄCHE: 272.19 m² · ETAGEN: 5

magicplan

▼ 1. Untergeschoss

GESAMTFLÄCHE: 104.00 m² · WOHNFLÄCHE: 0.00 m² ·



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen

0 2 4 6m
1:139

Page 5/6

Grundriss Kellergeschoss

© 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

> Zweifamilienhaus
> Neu-Isenburg
> 10 Zimmer
> 248,41 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132811987-SwXHw

63263 Neu-Isenburg, Hessen, DE
GESAMTFLÄCHE: 919.92 m² · WOHNFLÄCHE: 272.19 m² · ETAGEN: 5

magicplan

▼ Erdgeschoss

GESAMTFLÄCHE: 162.41 m² · WOHNFLÄCHE: 138.42 m² ·

Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen

0 2 4 6m
1:139

Page 2/6

Grundriss Erdgeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

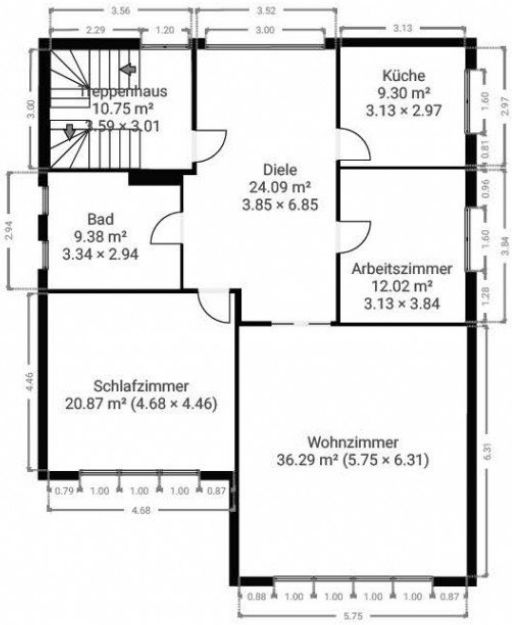
> Zweifamilienhaus
> Neu-Isenburg
> 10 Zimmer
> 248,41 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132811987-SwXHw

63263 Neu-Isenburg, Hessen, DE
GESAMTFLÄCHE: 919.92 m² · WOHNFLÄCHE: 272.19 m² · ETAGEN: 5

magicplan

▼ 1. Stock

GESAMTFLÄCHE: 122.63 m² · WOHNFLÄCHE: 111.89 m² ·



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen

0 2 4 6m
1:139

Page 3/6

Grundriss Obergeschoss

© 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

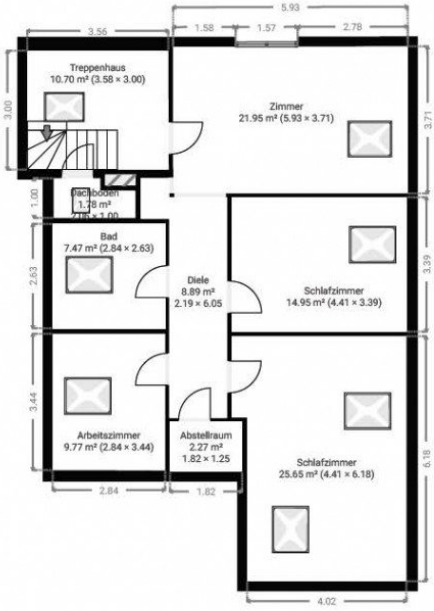
> Zweifamilienhaus
> Neu-Isenburg
> 10 Zimmer
> 248,41 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132811987-SwXHw

63263 Neu-Isenburg, Hessen, DE
GESAMTFLÄCHE: 919.92 m² · WOHNFLÄCHE: 272.19 m² · ETAGEN: 5

magicplan

▼ Dach

GESAMTFLÄCHE: 103.38 m² · WOHNFLÄCHE: 21.89 m² ·



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen

0 2 4 6m
1:139

Page 4/6

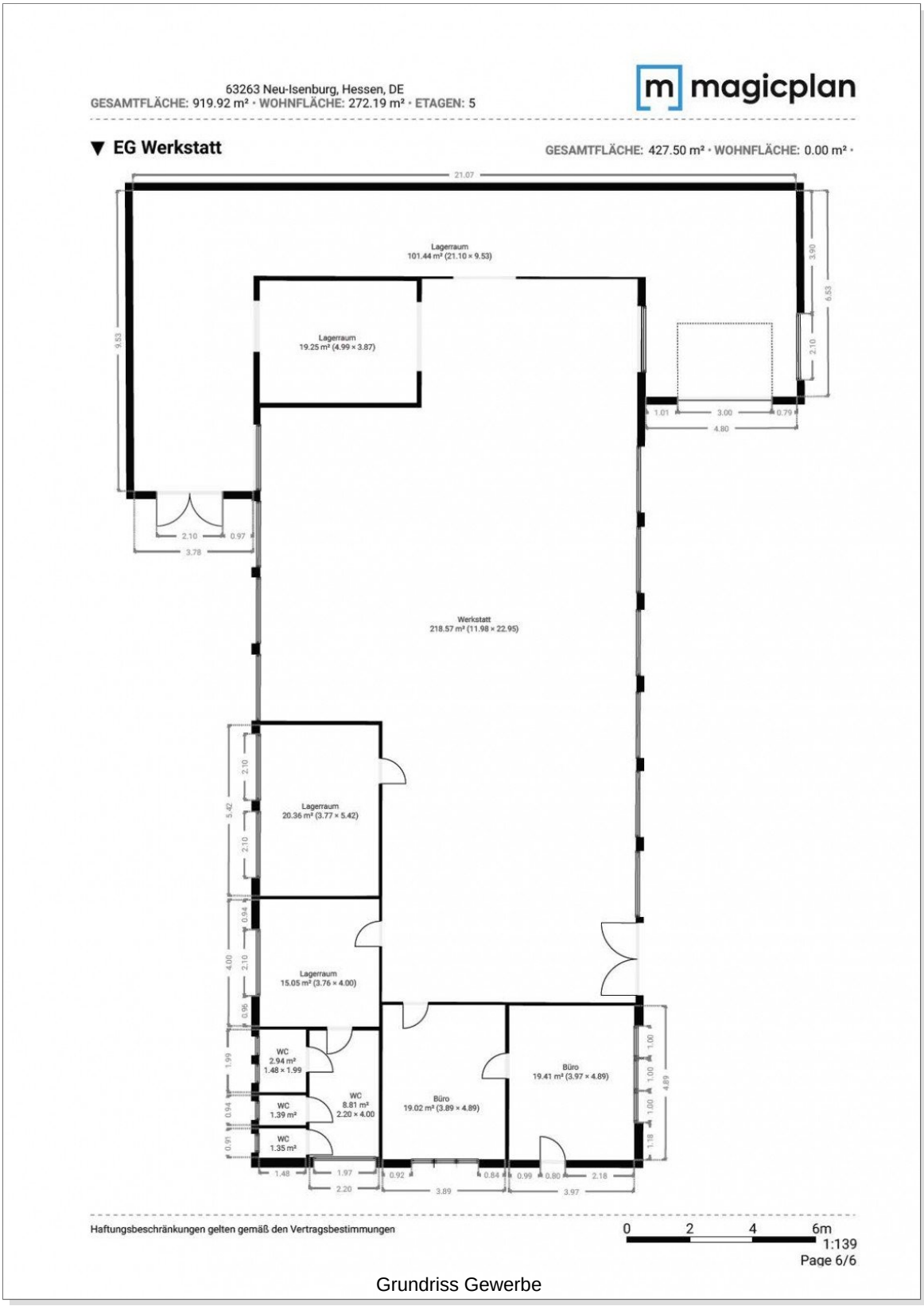
Grundriss Dachgeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Neu-Isenburg
> 10 Zimmer

> 248,41 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132811987-SwXHw



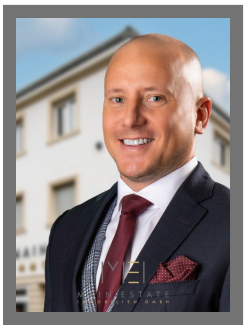
Grundriss Gewerbe

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Neu-Isenburg
> 10 Zimmer
> 248,41 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132811987-SwXHw

Ansprechpartner:



Herr Felix Schamschula

Telefon: +49 6102 7087800
Mobil: +49 176 30444544
E-Mail: schamschula@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