

Neu-Isenburg – Buchenbusch

# Vielseitiges Mehrgenerationenhaus im Buchenbusch

Objektnummer: 25004064



KAUFPREIS: 950.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190,6 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 469 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25004064                 |
| Wohnfläche   | ca. 190,6 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach               |
| Zimmer       | 10                       |
| Schlafzimmer | 5                        |
| Badezimmer   | 4                        |
| Baujahr      | 1981                     |
| Stellplatz   | 2 x Carport              |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 950.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Zweifamilienhaus                                                          |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 184 m <sup>2</sup>                                                    |
| Ausstattung           | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                       |

Objektnummer: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas           | Endenergiebedarf            | 343.70 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 17.07.2035    | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Gas           | Baujahr laut Energieausweis | 1981           |



Objektnummer: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## Die Immobilie





Objektnummer: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## Die Immobilie





Objektnummer: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## Die Immobilie





Objektnummer: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## Die Immobilie





Objektnummer: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

**T.: 06103 - 48 62 90**

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**Objektnummer: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch**

## Ein erster Eindruck

In ruhiger, grüner Wohnlage des begehrten Neu-Isenburger Stadtteils Buchenbusch präsentiert sich dieses gepflegte Mehrgenerationenhaus als außergewöhnlich vielseitige Immobilie mit hohem Wohnwert. Es vereint gemeinsames Wohnen und individuelle Rückzugsräume auf ideale Weise und bietet damit ein Zuhause für Menschen, die Nähe und Eigenständigkeit harmonisch verbinden möchten.

Das Gebäude wurde 1981 in solider Massivbauweise errichtet und in den vergangenen Jahren kontinuierlich gepflegt und teilweise modernisiert. Die klare Struktur mit vier eigenständigen Wohneinheiten auf insgesamt vier Ebenen eröffnet flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als klassisches Mehrgenerationenhaus, Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder als langfristige Wohnlösung mit Entwicklungsspielraum. Aktuell ist das Haus teilweise vermietet und gepflegt in allen Bereichen.

Die Immobilie eignet sich ideal für Familien mit mehreren Generationen oder Paare, die Wohnen, Vermieten und Zukunft planen miteinander verbinden möchten – ein Haus mit Charakter, Komfort und Perspektive.



Objektnummer: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## Ausstattung und Details

Souterrain – ca. 83 m<sup>2</sup> Nutzfläche (wohnlich ausgebaut)

- Offener Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Terrasse und Garten
- Schlafzimmer, Küche, Bad mit Wanne und Dusche
- Fußbodenheizung
- separater Zugang zum Garten

Erdgeschoss – ca. 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche

- Großzügiger Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse
- Zwei Zimmer, modernes Bad mit bodentiefer Dusche, neue Einbauküche
- 2021 vollständig saniert
- Hochwertige Böden und moderne Ausstattung

Obergeschoss – ca. 93 m<sup>2</sup> Wohnfläche

- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit moderner Einbauküche
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Maßgefertigte Einbauten
- Parkett und Naturstein
- Balkon

Dachgeschoss – ca. 58 m<sup>2</sup> Nutzfläche (wohnlich ausgebaut)

- Offener Wohn-/Essbereich mit offener Küche
- Schlafzimmer und Tageslichtbad mit Wanne
- Charmante Dachschrägen, wohnliche Atmosphäre

Objektnummer: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## Alles zum Standort

Neu-Isenburg verbindet urbanes Leben mit naturnaher Wohnqualität und bietet Familien ein sicheres, zukunftsorientiertes Umfeld. Die Nähe zu Frankfurt und dem Flughafen sowie die familienfreundlichen Viertel garantieren eine hohe Lebensqualität und stabile Gemeinschaft.

Im exklusiven Wohngebiet Buchenbusch genießen Familien Ruhe, Sicherheit und viel Grün. Moderne Einfamilienhäuser und Villen in einer naturnahen Umgebung schaffen Raum für Gemeinschaft und Entfaltung. Die Nähe zu Wirtschaftszentren und niedrige Arbeitslosigkeit unterstreichen die Attraktivität dieses Stadtteils.

Bildungseinrichtungen wie Kindertagesstätten, die Grundschule Buchenbusch sowie weiterführende Schulen in der Nähe sind fußläufig oder mit dem Nahverkehr leicht erreichbar. Ärzte, Apotheken, Spielplätze und Parks ergänzen die familienfreundliche Infrastruktur. Die Anbindung an den Nahverkehr mit nahegelegenen Busstationen sichert flexible Mobilität. Buchenbusch bietet so den idealen Lebensraum für Familien, die Geborgenheit und urbanen Komfort schätzen.

Objektnummer: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 343.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll 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 Handelsregistrauszugs, 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.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

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 einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Objektnummer: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

---

Fahrgasse 41, 63303 Dreieich

Tel.: +49 6103 - 48 629 0

E-Mail: [dreieich@von-poll.com](mailto:dreieich@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)