

Neu-Isenburg – Buchenbusch

## Versatile multi-generational house in Buchenbusch

*Property ID: 25004064*



**PURCHASE PRICE: 950.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 190,6 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 469 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## At a glance

Property ID	25004064	Purchase Price	950.000 EUR
Living Space	ca. 190,6 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	10	Construction method	Solid
Bedrooms	5	Usable Space	ca. 184 m <sup>2</sup>
Bathrooms	4	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1981		
Type of parking	2 x Car port		

Property ID: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	343.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	17.07.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1981

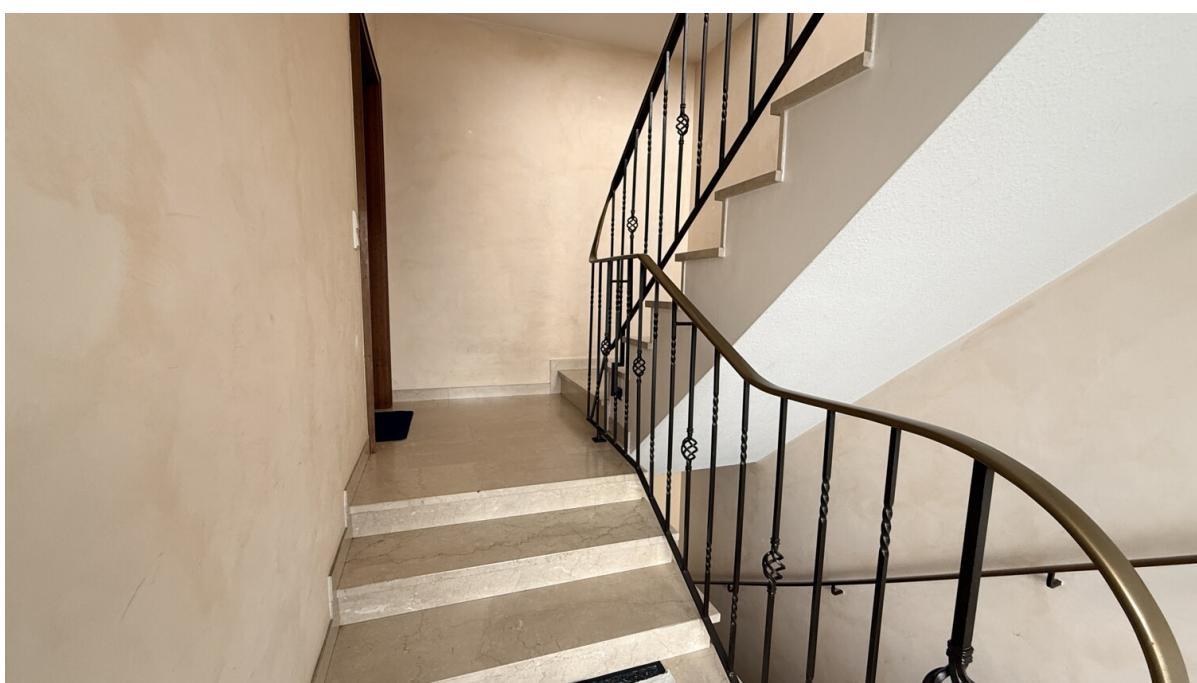
Property ID: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## The property



Property ID: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## The property



Property ID: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## The property



Property ID: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## The property



Property ID: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## The property



Property ID: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## The property



Property ID: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN®



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)

**Property ID: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch**

## A first impression

Located in a quiet, leafy residential area of the sought-after Neu-Isenburg district of Buchenbusch, this well-maintained multigenerational home presents itself as an exceptionally versatile property with a high quality of life. It ideally combines communal living with individual retreats, thus offering a home for people who wish to harmoniously blend closeness and independence. The building was constructed in 1981 using solid masonry construction methods and has been continuously maintained and partially modernized in recent years. The clear structure with four independent living units across four levels offers flexible usage options – whether as a classic multigenerational home, a combination of owner-occupancy and rental, or a long-term living solution with room for future development. Currently, the house is partially rented and well-maintained throughout. The property is ideally suited for multigenerational families or couples who wish to combine living, renting, and future planning – a house with character, comfort, and potential.

Property ID: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## Details of amenities

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

**Property ID: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch**

## All about the location

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.

**Property ID: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**Property ID: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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