

Neu-Isenburg – Buchenbusch

# Casa multigeneracional versátil en Buchenbusch

*Número de propiedad: 25004064*



PRECIO DE COMPRA: 950.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 190,6 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 469 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## De un vistazo

Número de propiedad	25004064
Superficie habitable	ca. 190,6 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	10
Dormitorios	5
Baños	4
Año de construcción	1981
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches

Precio de compra	950.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 184 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	343.70 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	17.07.2035	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1981



Número de propiedad: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## La propiedad





Número de propiedad: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## La propiedad





Número de propiedad: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## La propiedad



Número de propiedad: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## La propiedad





Número de propiedad: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## La propiedad



Número de propiedad: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## La propiedad





Número de propiedad: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

**Número de propiedad: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch**

## Una primera impresión

Ubicada en una tranquila y frondosa zona residencial del codiciado distrito de Neu-Isenburg, en Buchenbusch, esta casa multigeneracional, en perfecto estado de conservación, se presenta como una propiedad excepcionalmente versátil con una alta calidad de vida. Combina a la perfección la convivencia con espacios individuales, ofreciendo así un hogar ideal para quienes desean combinar cercanía e independencia. El edificio, construido en 1981 con sólidos métodos de construcción de mampostería, se ha mantenido y modernizado parcialmente en los últimos años. Su estructura diáfana, con cuatro unidades de vivienda independientes distribuidas en cuatro plantas, ofrece opciones de uso flexibles: como una vivienda multigeneracional clásica, una combinación de vivienda propia y alquiler, o una vivienda a largo plazo con potencial para futuras reformas. Actualmente, la casa está parcialmente alquilada y se encuentra en perfecto estado de conservación. La propiedad es ideal para familias o parejas multigeneracionales que deseen combinar vivienda, alquiler y planificación de futuro: una casa con carácter, comodidad y potencial.



Número de propiedad: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## Detalles de los servicios

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

**Número de propiedad: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch**

## Todo sobre la ubicación

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.



Número de propiedad: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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