

Neu-Isenburg – Buchenbusch

## Sokoldalú, többgenerációs ház Buchenbuschban

**VP azonosító: 25004064**



**VÉTELÁR: 950.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 190,6 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 469 m<sup>2</sup>**

VP azonosító: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## Áttekintés

VP azonosító	25004064
Hasznos lakótér	ca. 190,6 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	10
Hálószobák	5
Fürdoszobák	4
Építés éve	1981
Parkolási lehetőségek	2 x Beálló

Vételár	950.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 184 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	343.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	17.07.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1981

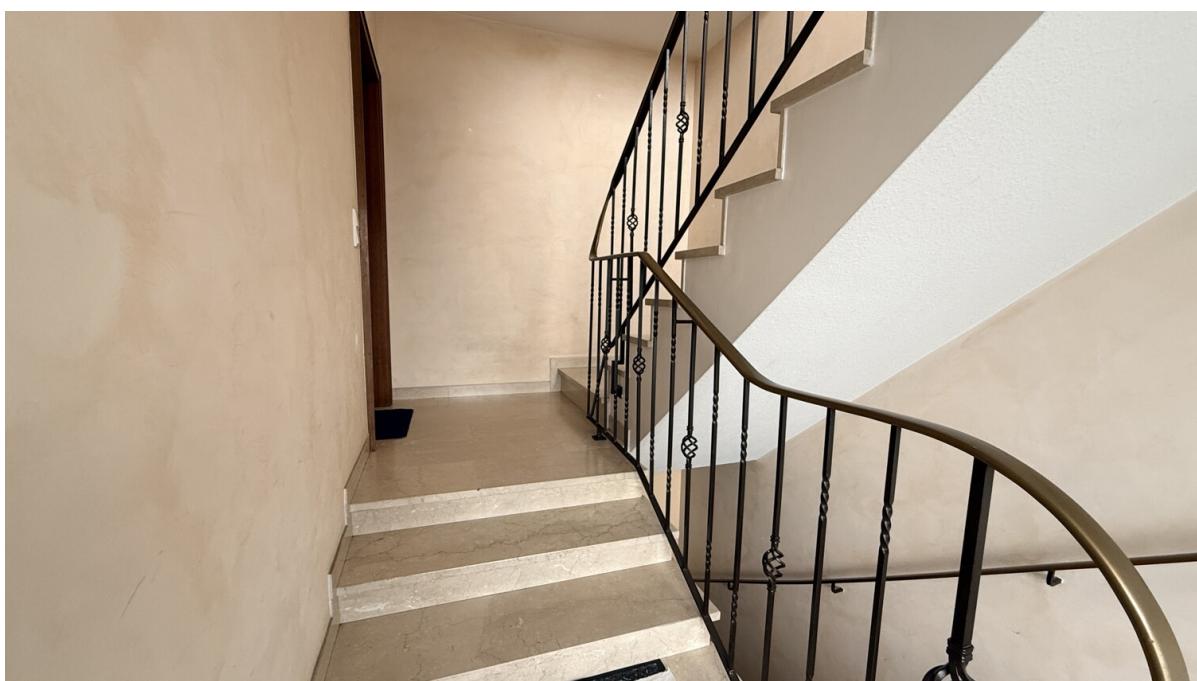
VP azonosító: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## Az ingatlan

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)

**VP azonosító: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch**

## Az elso benyomás

A keresett Buchenbusch Neu-Isenburg kerületének csendes, lombos lakóövezetében található ez a jól karbantartott többgenerációs otthon, amely kivételesen sokoldalú és magas életminoséget kínál. Ideálisan ötvözi a közösségi életet az egyéni pihenohelyekkel, így otthonot kínál azoknak, akik harmonikusan szeretnék ötvözni a közelséget és a függetlenséget. Az épületet 1981-ben építették masszív komunes építési módszerekkel, és az elmúlt években folyamatosan karbantartották és részben korszerűsítették. A négy szinten elterülő, négy független lakóegységgel rendelkező, letisztult szerkezet rugalmas felhasználási lehetőségeket kínál – legyen szó klasszikus többgenerációs otthonról, saját tulajdonú lakás és bérlet kombinációjáról, vagy hosszú távú lakhatási megoldásról, amely lehetőséget ad a jövőbeni fejlesztésre. Jelenleg a ház részben bérbe van adva, és mindenhol jól karbantartott. Az ingatlan ideális többgenerációs családok vagy párok számára, akik a lakhatást, a bérletést és a jövőbeli tervezést szeretnék ötvözni – egy karakteres, kényelmes és potenciális ház.

VP azonosító: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## Minden a helyszínről

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.

**VP azonosító: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch**

## További információ / adatok

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

VP azonosító: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

---

Fahrgasse 41, 63303 Dreieich  
Tel.: +49 6103 - 48 629 0  
E-Mail: dreieich@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

---

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