

Neu-Isenburg – Buchenbusch

# Versatile casa multigenerazionale a Buchenbusch

*Codice oggetto: 25004064*



PREZZO D'ACQUISTO: 950.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 190,6 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 469 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Codice oggetto      | 25004064                 |
| Superficie netta    | ca. 190,6 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde              |
| Vani                | 10                       |
| Camere da letto     | 5                        |
| Bagni               | 4                        |
| Anno di costruzione | 1981                     |
| Garage/Posto auto   | 2 x Carport              |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 950.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa bifamiliare                                                          |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 184 m <sup>2</sup>                                                    |
| Caratteristiche        | Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone              |

Codice oggetto: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | Riscaldamento autonomo | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
|-----------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas                    | Consumo energetico                                    | 343.70 kWh/m²a                   |
| Certificazione energetica valido fino a | 17.07.2035             | Classe di efficienza energetica                       | H                                |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                    | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1981                             |



Codice oggetto: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## La proprietà





Codice oggetto: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## La proprietà





Codice oggetto: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## La proprietà



Codice oggetto: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## La proprietà





Codice oggetto: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## La proprietà



Codice oggetto: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## La proprietà





Codice oggetto: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## La proprietà

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)

Codice oggetto: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## Una prima impressione

Situata in una tranquilla e verdeggiante zona residenziale del ricercato quartiere Neu-Isenburg di Buchenbusch, questa casa multigenerazionale ben tenuta si presenta come una proprietà eccezionalmente versatile con un'elevata qualità della vita. Combina idealmente la vita in comune con la privacy individuale, offrendo così una casa per chi desidera coniugare armoniosamente vicinanza e indipendenza. L'edificio è stato costruito nel 1981 con solidi metodi di costruzione in muratura ed è stato costantemente sottoposto a manutenzione e parzialmente modernizzato negli ultimi anni. La struttura chiara, con quattro unità abitative indipendenti su quattro livelli, offre opzioni di utilizzo flessibili: come classica casa multigenerazionale, come combinazione di proprietà e affitto, o come soluzione abitativa a lungo termine con spazio per futuri sviluppi. Attualmente, la casa è parzialmente affittata e ben tenuta in tutti gli ambienti. La proprietà è ideale per famiglie multigenerazionali o coppie che desiderano combinare vita, affitto e pianificazione del futuro: una casa con carattere, comfort e potenziale.



Codice oggetto: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## Ulteriori informazioni

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.



Codice oggetto: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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