

Neu-Isenburg – Buchenbusch

## Vielseitiges Mehrgenerationenhaus im Buchenbusch

*Número da propriedade: 25004064*



PREÇO DE COMPRA: 950.000 EUR • ÁREA: ca. 190,6 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 10 • ÁREA DO TERRENO: 469 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## Numa vista geral

Número da propriedade	25004064	Preço de compra	950.000 EUR
Área	ca. 190,6 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela		
Quartos	10		
Quartos	5		
Casas de banho	4		
Ano de construção	1981		
Tipo de estacionamento	2 x Car port		

Número da propriedade: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	343.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	17.07.2035	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1981

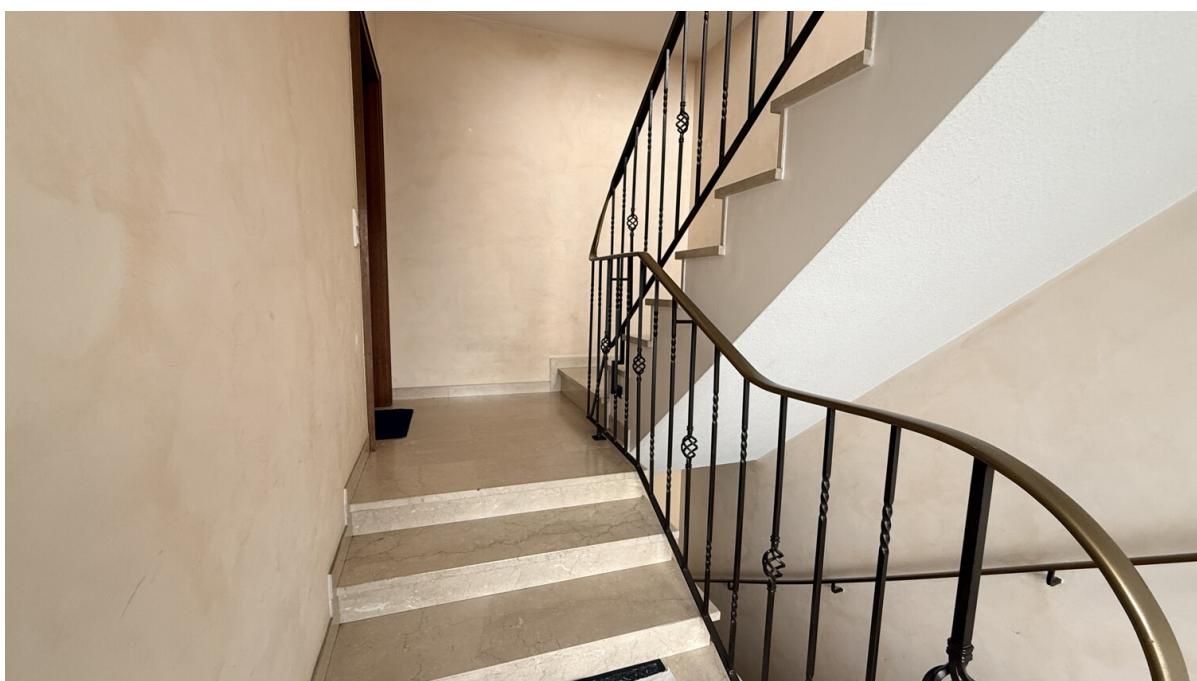
Número da propriedade: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## O imóvel



Número da propriedade: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## O imóvel



Número da propriedade: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## O imóvel



Número da propriedade: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## O imóvel



Número da propriedade: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## O imóvel



Número da propriedade: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## O imóvel



Número da propriedade: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## O imóvel

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)

Número da propriedade: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## Detalhes do equipamento

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 da propriedade: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## Outras informações

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 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.

Número da propriedade: 25004064 - 63263 Neu-Isenburg – Buchenbusch

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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