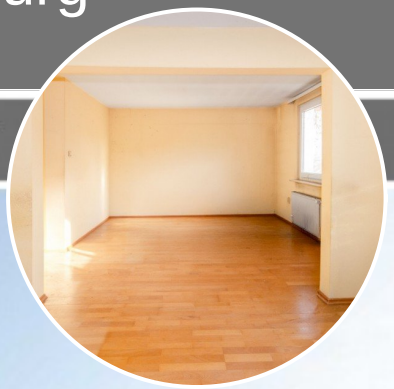
MAIN ESTATE
IMMOBILIEN GMBH

EXPOSÉ

Charmante Doppelhaushälfte mit großem Potenzial und sonnigem Südgarten in Neu-Isenburg









ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte
Adresse: 63263 Neu-Isenburg
Baujahr: 1950
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 78,22 m²
Nutzfläche (ca.): 46,13 m²
Grundstücksfläche (ca.): 397 m²
Anzahl Etagen: 2
Dachform: Satteldach

Kaufpreis
€ 449.900,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Main Estate Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 168-170 ° 63263 Neu-Isenburg ° Tel.: 061027087800
info@main-estate.de ° www.main-estate.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Neu-Isenburg
> 4 Zimmer
> 78,22 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132812017-SwXHw



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	63263 Neu-Isenburg
Baujahr	1950
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	78,22 m²
Nutzfläche (ca.)	46,13 m²
Grundstücksfläche (ca.)	397 m²
Kaufpreis	449.900,- €
Anzahl Etagen	2
Dachform	Satteldach
Anzahl Garage / Stellplatz	1.0
Garage / Stellplatz	Anzahl 1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	335,70 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-11-20
Energieausweis gültig bis	19.11.2036
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1950
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
als Ferienimmobilie geeignet	ja
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 %
Provisionshinweis	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Neu-Isenburg
> 4 Zimmer
> 78,22 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132812017-SwXHw



Objektbeschreibung:

In ruhiger Wohnlage im Neu-Isenburger Stadtteil Buchenbusch befindet sich diese Doppelhaushälfte aus den 1950er-Jahren auf einem ca. 397 Quadratmeter großen Grundstück. Die Immobilie bietet eine solide Ausgangslage für vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Über eine kleine Außentreppe mit Vordach gelangen Sie in das Erdgeschoss. Vom Eingangsbereich aus liegt linker Hand das Tageslichtbadezimmer mit Dusche und WC, während sich am Ende des Flurs die geräumige Küche anschließt. Auf der rechten Seite befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich: Ursprünglich aus zwei separaten Zimmern bestehend, wurden diese zu einem offenen Raum zusammengelegt.

Vorbei an der Garderobe führt eine Treppe hinauf in das Obergeschoss. Hier stehen neben einem Schlafzimmer und einem separaten WC auch ein Büro sowie ein Ankleidezimmer zur Verfügung. Durch ihren guten Schnitt lassen sich diese beiden Räume flexibel anpassen und eignen sich ebenso gut als Kinder- oder Gästezimmer. Direkt neben dem Treppenaufgang führt zudem eine nachträglich eingebaute, schmale Treppe in den ausgebauten Dachraum. Dieser Bereich wurde in der Vergangenheit bereits als Wohn- und Schlafraum genutzt und zählt baurechtlich zur Nutzfläche des Hauses.

Zurück im Erdgeschoss gelangen Sie über eine weitere Treppe in das Untergeschoss, das reichlich Stau- und Nutzfläche bereithält. Praktisch ist hier der direkte Aufgang in den rückseitig gelegenen Garten, der sich alternativ auch bequem von der Vorderseite des Hauses über einen Zugang entlang der rechten Hausseite erreichen lässt.

Der nach Süden ausgerichtete Garten verfügt über einen Freisitz und bietet mit etwas Pflege und Gestaltung das Potenzial, zu einem schönen grünen Rückzugsort im Freien zu werden. Ergänzt wird der Außenbereich durch die praktischen Park- und Abstellmöglichkeiten auf dem Grundstück: Der Hofbereich lässt sich ideal als Außenstellplatz nutzen, während die kompakte Garage perfekt als geschützter Stauraum für Fahrräder, Gartengeräte oder Motorräder dient.

Abschließend ist im Hinblick auf die weitere Planung zu beachten, dass sich die Immobilie aufgrund ihres Baujahres in einem umfassend renovierungsbedürftigen Zustand befindet. Durch die attraktive Grundstücksgröße und die gute Lage bietet das Anwesen sowohl eine passende Basis für eine Kernsanierung als auch die Option für einen Neubau nach eigenen Vorstellungen.

Ausstattung:

- Wohnlage: Neu-Isenburg (Buchenbusch)
- Gebäude: Doppelhaushälfte mit großem Garten
- Wohnfläche: ca. 78,22 m²
- Nutzfläche: ca. 46,13 m²
- Grundstücksfläche: ca. 397 m²
- Zimmer: 4
- Garten: Ja (nach Süden ausgerichtet)
- Etagen: KG, EG, OG
- Keller: Ja
- Badezimmer: WC, Dusche und Tageslicht
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat
- Fenster: 2-fach verglast, Kunststoff
- Dach: Satteldach
- Heizung: Gas-Heizung
- Verkehrsanbindung: exzellent (sämtliche Autobahnen, Busse, Bahnen und der Frankfurter Flughafen sind in wenigen Minuten erreichbar)

Lagebeschreibung:

WILLKOMMEN IN NEU-ISENBURG - Willkommen in einer zukunftsorientierten und aufgeschlossenen Stadt südlich von Frankfurt. Mit seiner erstklassigen Wohnlage sind die Autobahnen A3, A5 und A661 in ca. 5-10 sowie die Innenstadt von Frankfurt am Main und der internationale Flughafen in ca. 15 Autominuten erreichbar.

In unmittelbarer Nähe zum Objekt befinden sich Wälder und Wiesen, die unberührte Natur mit Erholungsfaktor bieten.

Die historischen Stadtteile präsentieren eine vielseitige Auswahl an Geschäften und Restaurants und laden zum Verweilen ein. Auch das Freizeitangebot ist besonders umfangreich. Zahlreiche Sportarten stehen Ihnen in und um Neu-Isenburg zur Auswahl.

Nur 7 km nördlich von Neu-Isenburg entfernt liegt die Börsenstadt Frankfurt am Main. Neu-Isenburg ist hervorragend an das Straßenverkehrsnetz angebunden. Mit einer direkten Anbindung an die A3, A5 und A661 erreichen Sie in Kürze Frankfurt sowie den Frankfurter Flughafen.

Die Straßenbahnhaltestelle Neu-Isenburg Stadtgrenze ist in ca. 10 Gehminuten erreichbar, der Neu-Isenburger Bahnhof mit direkten Verbindungen nach Frankfurt und in die Umgebung in etwa 10 Mitunten mit dem Fahrrad.

Auch für Familien eignet sich Neu-Isenburg als Wohndomizil bestens. Öffentliche, konfessionelle und private Kindergärten sowie Grund- und Gesamtschulen und ein Gymnasium stehen Ihnen und Ihrem Nachwuchs zur Auswahl und bilden Ihre Jüngsten bestmöglich für die Zukunft aus.

Sonstiges:

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Main Estate 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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026



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 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.

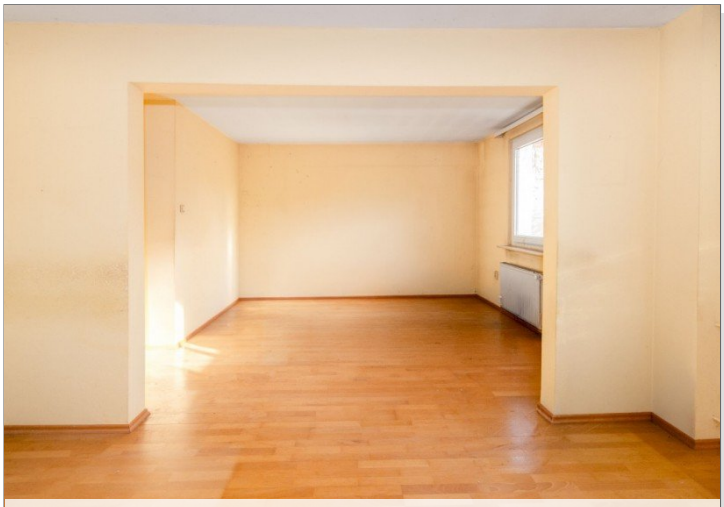
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümern, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

BILDER: Aus Gründen der Ästhetik wurden u.U. manche Bilder mit Hilfe von KI optimiert.

EIGENTÜMERSERVICE:
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 uns einschätzen. Unser professionelles Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

HINWEIS: Sollten mehrere Kaufzusagen zur angebotenen Immobilie / Grundstück vorliegen, hält sich der Eigentümer das Recht vor, von einem Verkaufsangebot auf ein Bieterverfahren zu wechseln.

Objektbilder:


Wohnzimmer


Badezimmer


Küche

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Neu-Isenburg
> 4 Zimmer
> 78,22 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132812017-SwXHw



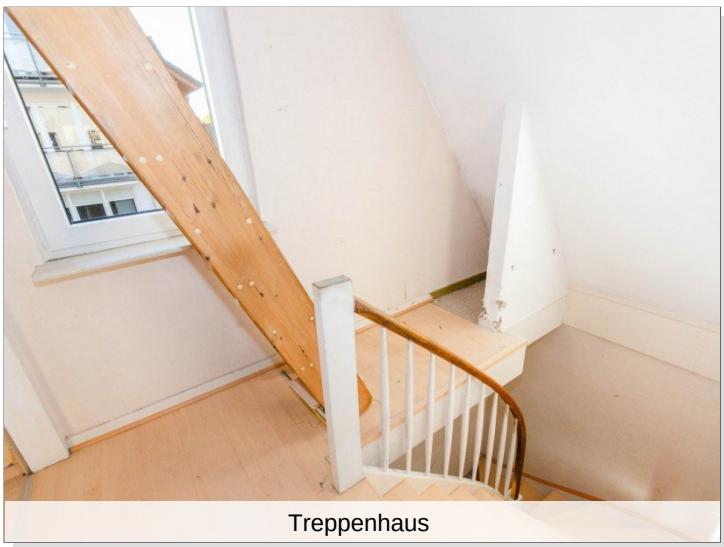

Küche


Kinderzimmer


Schlafzimmer


Schlafzimmer


WC


Treppenhaus

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Main Estate Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 168-170 ° 63263 Neu-Isenburg
Tel.: 061027087800
info@main-estate.de ° www.main-estate.de

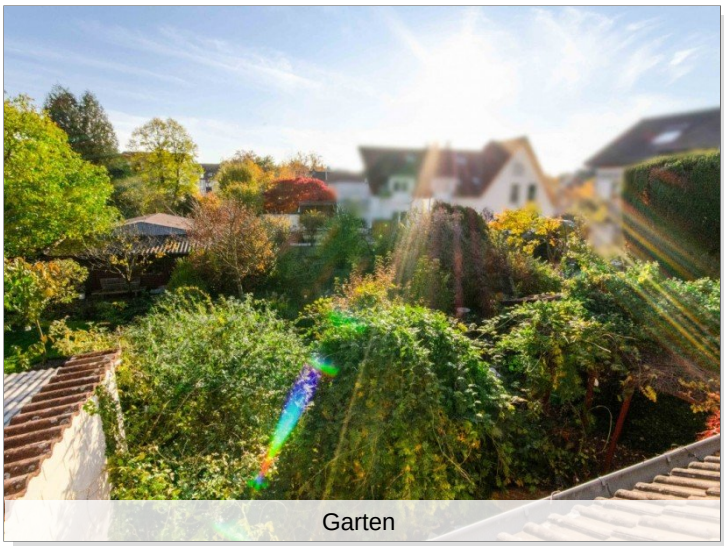
Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Neu-Isenburg
> 4 Zimmer
> 78,22 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132812017-SwXHw




Einfahrt / Garage


Flur


Garten


Titelbild

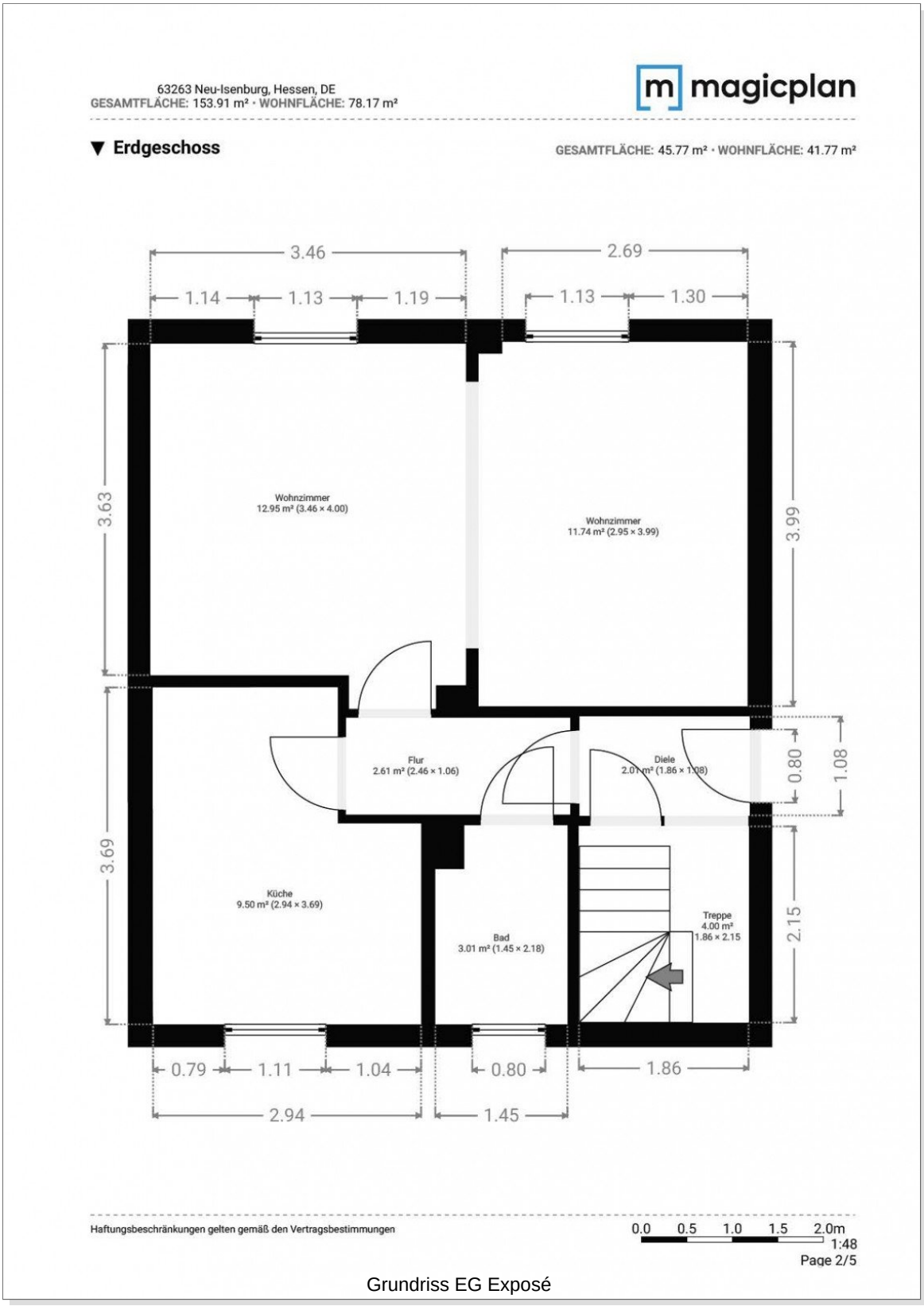
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Main Estate Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 168-170 ° 63263 Neu-Isenburg
Tel.: 061027087800
info@main-estate.de ° www.main-estate.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Neu-Isenburg
> 4 Zimmer
> 78,22 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132812017-SwXHw





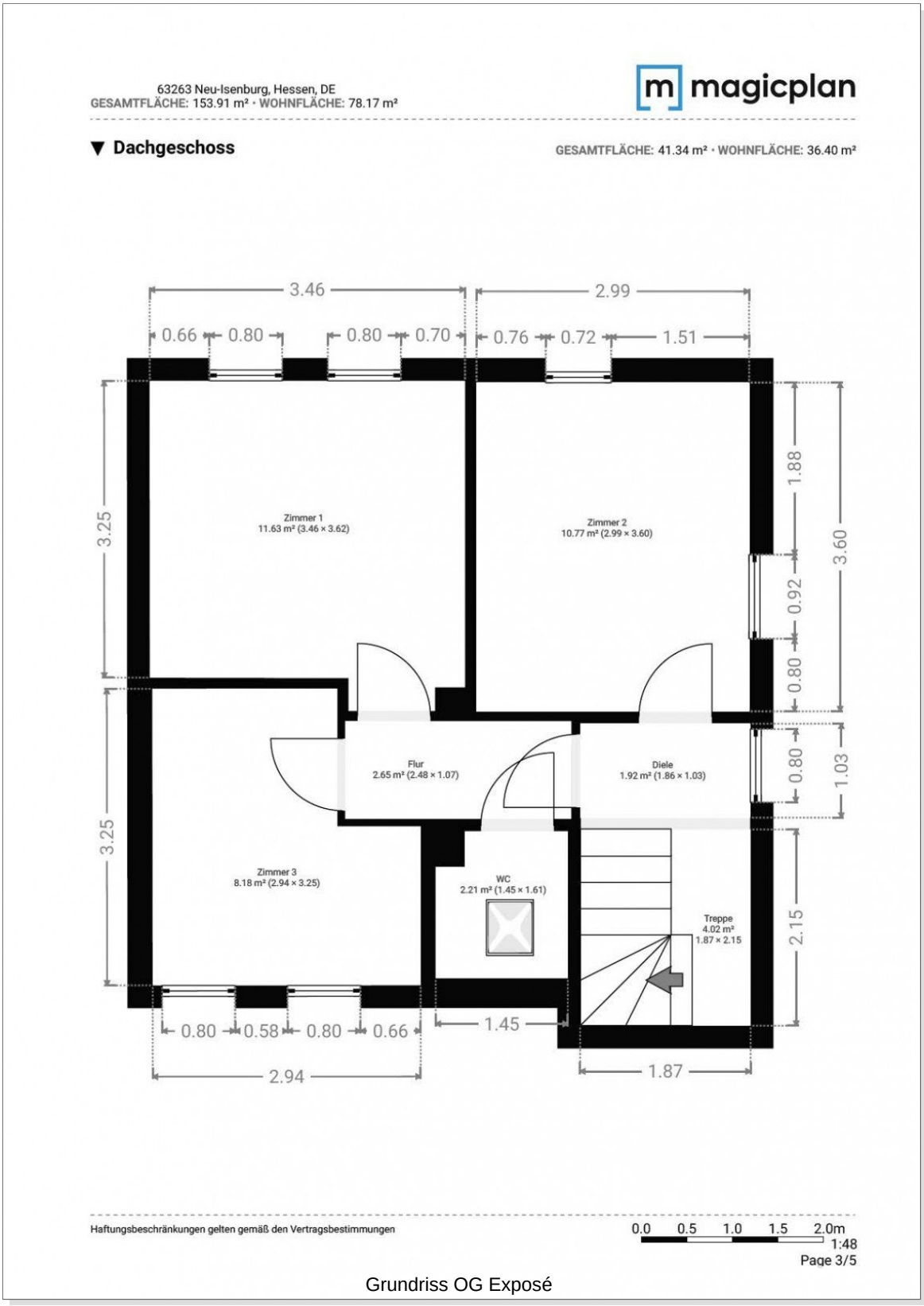
Grundriss EG Exposé

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Neu-Isenburg
> 4 Zimmer
> 78,22 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132812017-SwXHw





Grundriss OG Exposé

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten



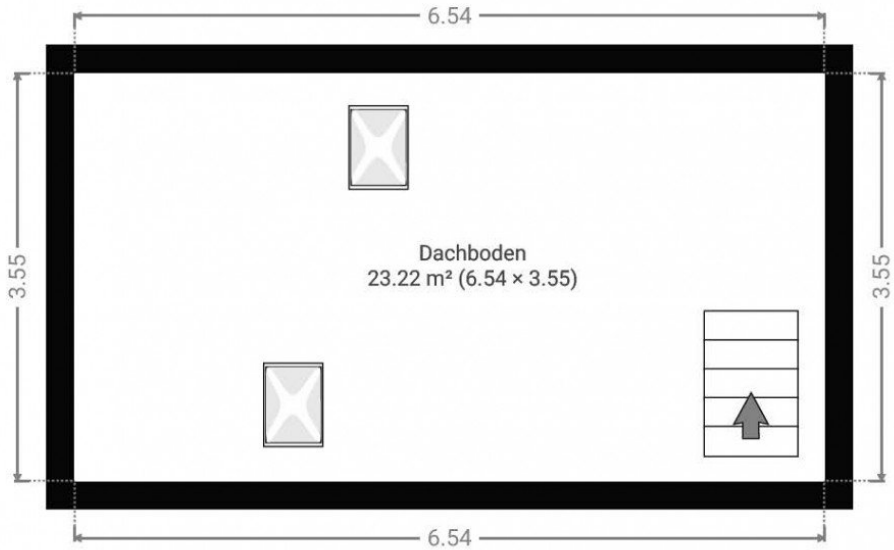
> Doppelhaushälfte
> Neu-Isenburg
> 4 Zimmer
> 78,22 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132812017-SwXHw

63263 Neu-Isenburg, Hessen, DE
GESAMTFLÄCHE: 153.91 m² · WOHNFLÄCHE: 78.17 m²

magicplan

▼ **Spitzboden**

GESAMTFLÄCHE: 23.22 m² · WOHNFLÄCHE: 0.00 m²



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen

0.0 0.5 1.0 1.5 2.0m
1:48

Page 4/5

Grundriss Dachboden Exposé

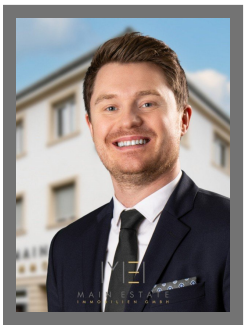
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Neu-Isenburg
> 4 Zimmer
> 78,22 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132812017-SwXHw



Ansprechpartner:



Herr Benjamin Dönitz

Telefon: +49 6102 7087800
Mobil: +49 162 6625555
E-Mail: doenitz@main-estate.de

Firmendaten:

Main Estate Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 168-170

63263 Neu-Isenburg

Tel.: +49 (0) 6102 / 70 87 80 0
E-Mail: info@main-estate.de
Internet: www.main-estate.de

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer:
Marius Pomorski
Felix Schamschula

Registergericht: Amtsgericht Offenbach am Main
Registernummer: HRB 47116
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:DE 290 218 708

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung erteilt durch das Ordnungsamt des Landkreises Offenbach am Main.

Zuständige Aufsichtsbehörde
Landrat Kreis Offenbach
Postfach, 63128 Dietzenbach
Telefon: 06074 / 8180-1000

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026