

EXPOSÉ

Exklusive Bungalow-Villa mit Pool und Garage - ein Anwesen voller Möglichkeiten



VERTRAUEN SCHAFFT



ECKDATEN

estate.de

Objektart: Villa

Adresse: 63263 Neu-Isenburg

Baujahr: 1962

Zimmerzahl: 7

Wohnfläche (ca.): 345,86 m²

Nutzfläche (ca.): 159,75 m²

Grundstücksfläche (ca.): 1.726 m²

Terrasse: ja

Dachform: Flachdach

**Kaufpreis
€ 1.599.900,-**

Main Estate Immobilien GmbH

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

> Villa
> Neu-Isenburg
> 7 Zimmer

> 345,86 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132812028-SwXHw



main-estate.de

Objekteckdaten:

Objektart	Villa
Adresse	63263 Neu-Isenburg
Baujahr	1962
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	345,86 m²
Nutzfläche (ca.)	159,75 m²
Grundstücksfläche (ca.)	1.726 m²
Kaufpreis	1.599.900,- €
Terrasse	ja
Dachform	Flachdach
Bauweise	Massiv
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Endenergiebedarf	318 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-10-19
Energieausweis gültig bis	18.10.2036
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1962
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Teppich, Marmor
Kamin	ja
Heizung	Fernheizung
Befeuerung	Fernwärme
Sauna	ja
Swimmingpool	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig

bezugsfrei ab

sofort

Provision für Käufer

3,57 %

Provisionshinweis Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

> Villa

> Neu-Isenburg

> 7 Zimmer

> 345,86 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 132812028-SwXHw



Objektbeschreibung:

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um ein großzügiges Wohnhaus in Neu-Isenburg, das mit einer Wohnfläche von ca. 345,86 m², einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.726 m² und einem außergewöhnlichen Raumangebot überzeugt. Besonders hervorzuheben sind der beeindruckende Wohnbereich, das separate Esszimmer sowie der großzügige Freizeit- und Wellnessbereich mit Schwimmbad und Sauna im Untergeschoss. Die Immobilie bietet eine hervorragende Grundlage für eine umfassende Sanierung, bei der sich das vorhandene Potenzial ausschöpfen und das Haus in einem völlig neuen Glanz erstrahlen lässt.

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine großzügige Diele mit ca. 27,95 m², die einen einladenden Eingangsbereich umfasst und die verschiedenen Räume des Erdgeschosses miteinander verbindet.

Das Herzstück des Hauses ist das beeindruckende Wohnzimmer mit ca. 68,72 m², das viel Platz für einen großzügigen und repräsentativen Wohnbereich bietet. Ergänzt wird es durch ein separates Esszimmer mit ca. 20,17 m², das sich ideal für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Anlässe eignet. Die angrenzende Küche mit ca. 20,67 m² bietet ein komfortables Platzangebot und verfügt zusätzlich über eine gemütliche Sitzecke. Ein zusätzlicher Hauswirtschaftsraum mit ca. 6,60 m² sorgt für eine praktische Ergänzung im Alltag.

Darüber hinaus stehen im Erdgeschoss fünf weitere Zimmer mit Flächen zwischen ca. 10,78 m² und 21,05 m² zur Verfügung. Diese eignen sich beispielsweise als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Besonders attraktiv ist der Schlaftrakt, da vier der Zimmer über einen direkten Zugang zur großzügigen Terrasse verfügen. Zwei Badezimmer mit ca. 9,48 m² und 5,87 m² ergänzen das Raumangebot auf dieser Ebene.

Die ca. 51,02 m² große Terrasse erweitert den Wohnbereich um eine großzügige Außenfläche und bietet viel Platz für eine gemütliche Sitzlandschaft oder einen Essbereich im Freien. Das ca. 1.726 m² große Grundstück unterstreicht den großzügigen Charakter der Immobilie und eröffnet vielfältige Möglichkeiten für eine ansprechende Gartengestaltung und attraktive Aufenthaltsbereiche im Freien.

Auch das Untergeschoss überzeugt durch sein vielseitiges Raumangebot. Neben mehreren Kellerräumen, die sich als Lagerflächen oder für Hobbyzwecke nutzen lassen, stehen ein separater Heizungsraum und weitere Funktionsflächen zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist der ca. 66,13 m² große Schwimmbadbereich, der durch eine vorhandene Sauna und ein weiteres Badezimmer ergänzt wird. Damit bietet das Haus beste Voraussetzungen für einen privaten Wellness- und Freizeitbereich, der der Immobilie einen besonderen Charakter verleiht.

Abgerundet wird das Angebot durch eine großzügige Auffahrt und eine

separate Garage mit ca. 33,98 m², die Platz für zwei nebeneinander stehende Fahrzeuge und zusätzliche Abstellmöglichkeiten bietet.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als großzügiges Wohnhaus mit außergewöhnlichem Raumangebot, weitläufigem Grundstück und besonderen Ausstattungsmerkmalen. Die Kombination aus weitläufigem Wohnbereich, separatem Esszimmer, fünf weiteren Zimmern im Erdgeschoss, großzügiger Terrasse sowie Schwimmbad und Sauna eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die anstehende umfassende Sanierung bietet die Chance, das Haus grundlegend neu zu gestalten und die vorhandene Großzügigkeit mit modernem Wohnkomfort zu verbinden.

Ausstattung:

- Wohnlage: Neu-Isenburg - Gravenbruch
- Gebäude: Bungalow-Villa (freistehend)
- Wohnfläche: ca. 345,86 m²
- Nutzfläche: ca. 159,75 m²
- Grundstücksfläche: ca. 1726,00 m²
- Bauweise: Massiv
- Etagen: UG, EG
- Zimmer: 7
- Garten: Ja
- Terrasse: Ja
- Keller: Ja
- Pool: Ja
- Sauna: Ja
- Hobbyraum: Ja
- Bodenbeläge: Fliesen, Marmor, Teppichboden
- Wände: Tapete, Holzverkleidung
- Badezimmer: WC, Badewanne, Dusche, Tageslicht
- Gäste-WC: Ja
- Fenster: 2-fach verglast, Holz
- Rollläden: Ja
- Heizung: Fernwärme
- Kaminofen: Ja
- Außenkamin: Ja
- Teich im Garten: Ja
- Springbrunnen im Garten: Ja
- Dach: Flachdach
- Fassade: verlinkert
- Garage: Ja (Doppelgarage für 2 Fahrzeuge nebeneinander)
- Verkehrsanbindung: exzellent (sämtliche Autobahnen, Busse, Bahnen und der Frankfurter Flughafen sind in wenigen Minuten erreichbar)

Lagebeschreibung:

Das angebotene Objekt befindet sich in einer ruhigen und attraktiven Wohnlage von Neu-Isenburg-Gravenbruch, einem beliebten Wohnstandort im Herzen des Rhein-Main-Gebiets. Die Umgebung zeichnet sich durch ein angenehmes Wohnumfeld, viel Grün und eine

> Villa

> Neu-Isenburg

> 7 Zimmer

> 345,86 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 132812028-SwXHw



main-estate.de

gute Anbindung an die umliegenden Städte aus. Damit verbindet Gravenbruch naturnahes Wohnen mit den Vorzügen einer hervorragend erschlossenen Metropolregion.

Ein besonderer Vorteil ist die verkehrsgünstige Lage: Die Autobahnen A3, A5 und A661 sind in etwa 5-7 Autominuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die gesamte Rhein-Main-Region. Die Frankfurter Innenstadt sowie der internationale Flughafen Frankfurt am Main liegen je nach Verkehrslage etwa 10-15 Autominuten entfernt. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden.

Gleichzeitig bietet die unmittelbare Umgebung zahlreiche Möglichkeiten, dem Alltag zu entfliehen und die Natur zu genießen. Weitläufige Waldgebiete, grüne Wiesen und attraktive Spazierwege laden zu erholsamen Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Ausflügen ins Grüne ein. Die naturnahe Umgebung schafft einen angenehmen Ausgleich zum urbanen Leben und macht den Standort besonders reizvoll für alle, die Ruhe und Erholung schätzen.

Auch im Alltag überzeugt Gravenbruch durch eine gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Geschäfte, gastronomische Angebote sowie verschiedene Freizeit- und Dienstleistungseinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise bequem zu Fuß erreichbar. Schulen, Kindertagesstätten und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens ergänzen das Angebot und machen den Standort auch für Familien attraktiv.

Wer das kulturelle und gesellschaftliche Leben einer Großstadt schätzt, profitiert zudem von der Nähe zu Frankfurt am Main. Die internationale Metropole bietet eine vielfältige Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, kulturellen Einrichtungen, Veranstaltungen und Freizeitangeboten. So lässt sich ein ruhiges, naturnahes Wohnumfeld ideal mit den vielfältigen Möglichkeiten des städtischen Lebens verbinden.

Insgesamt bietet Neu-Isenburg-Gravenbruch eine attraktive Kombination aus Ruhe, Naturverbundenheit und urbaner Nähe. Die gute Verkehrsanbindung, die vielseitige Infrastruktur und die Nähe zu Frankfurt am Main machen den Standort zu einer gefragten Wohnlage im Rhein-Main-Gebiet.

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 bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht, die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es

erforderlich, dass wir, wenn Sie als natürliche Person handeln, nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten - 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.

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

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.

Objektbilder:



Wohnzimmer

- > Villa
- > Neu-Isenburg
- > 7 Zimmer

- > 345,86 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 132812028-SwXHw



main-estate.de



Wohnzimmer - Virtual Staging



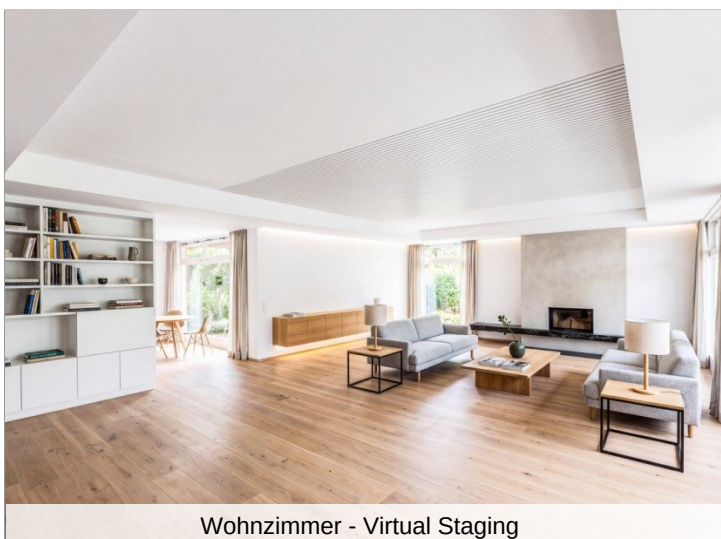
Esszimmer



Wohnzimmer



Küche



Wohnzimmer - Virtual Staging



Küche - Virtual Staging

> Villa

> Neu-Isenburg

> 7 Zimmer

> 345,86 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 132812028-SwXHw



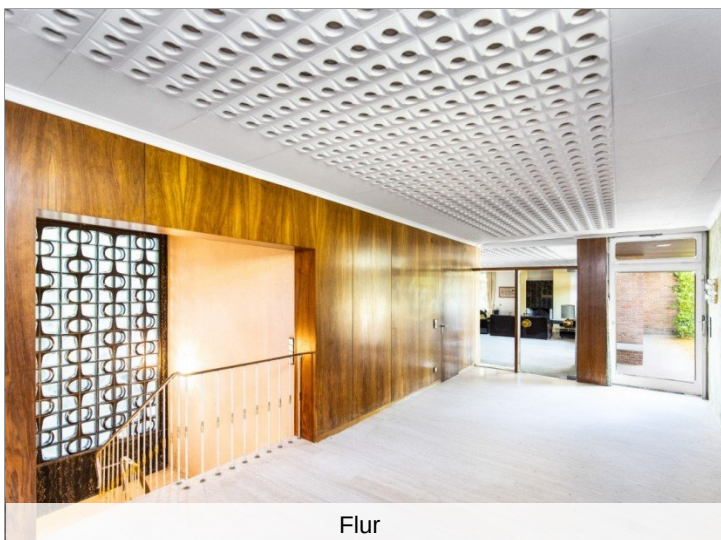
main-estate.de



Hauswirtschaftsraum



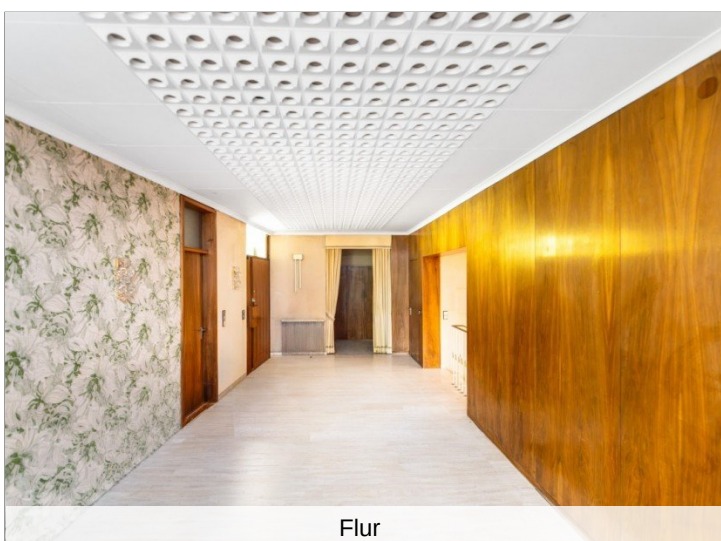
Gäste-WC



Flur



Gästezimmer



Flur



Gästezimmer - Virtual Staging

> Villa

> Neu-Isenburg

> 7 Zimmer

> 345,86 m² Wohnfläche

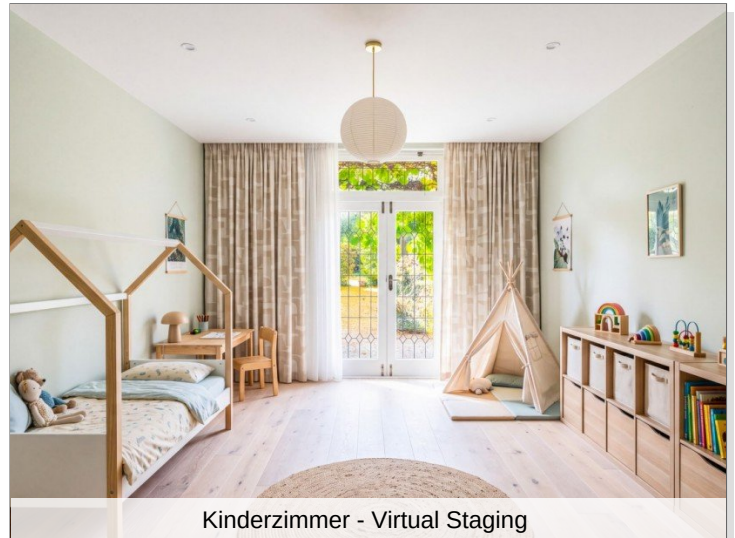
> Objektnummer: 132812028-SwXHw



main-estate.de



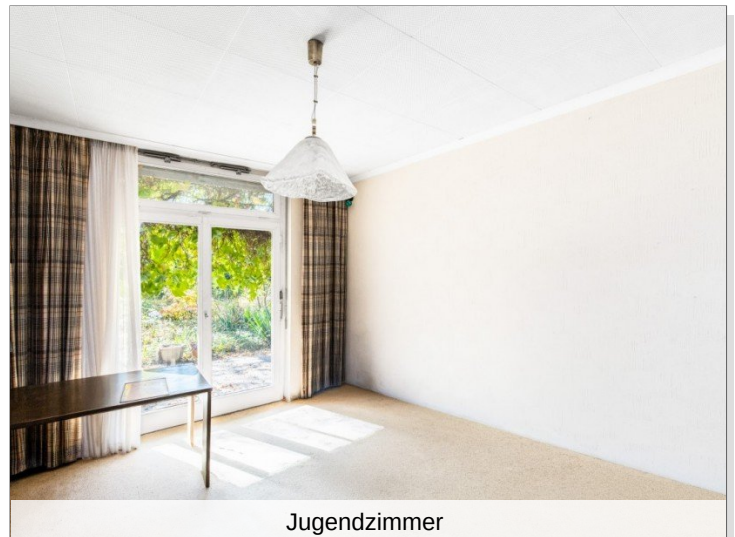
Flur Schlaftrakt



Kinderzimmer - Virtual Staging



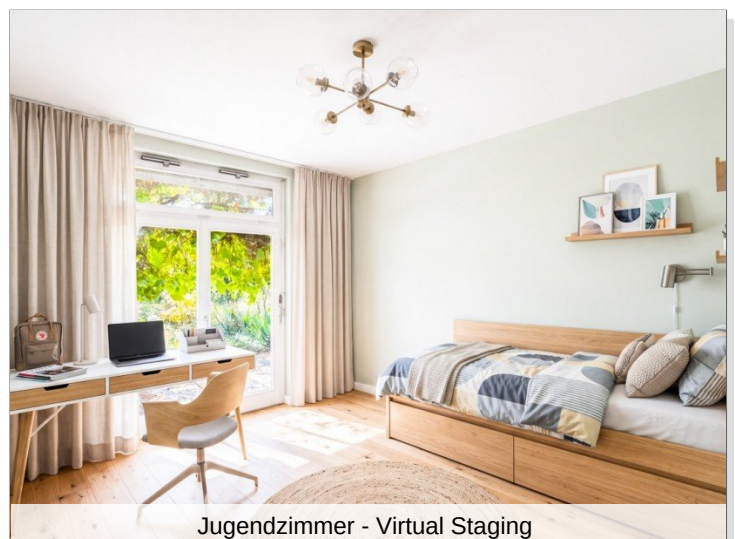
Flur Schlaftrakt



Jugendzimmer



Kinderzimmer



Jugendzimmer - Virtual Staging

> Villa

> Neu-Isenburg

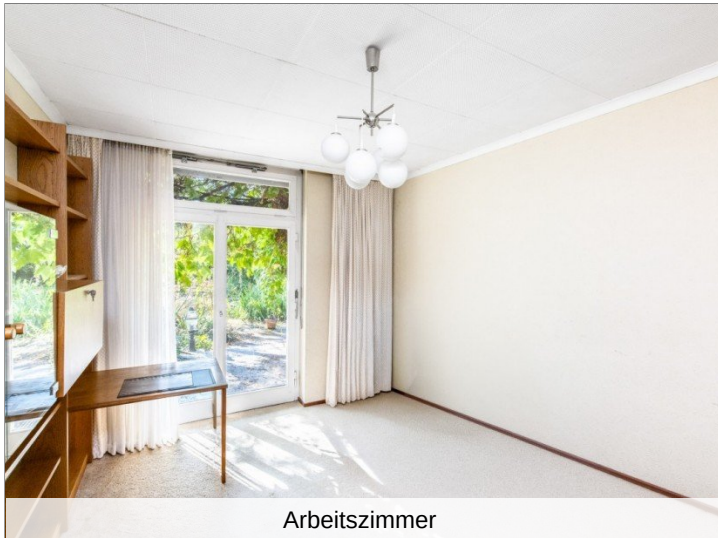
> 7 Zimmer

> 345,86 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 132812028-SwXHw



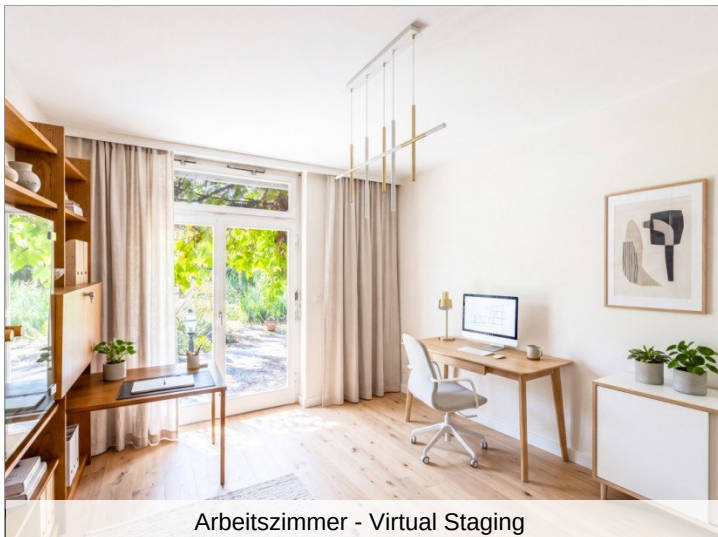
main-estate.de



Arbeitszimmer



Badezimmer EG - Virtual Staging Option A



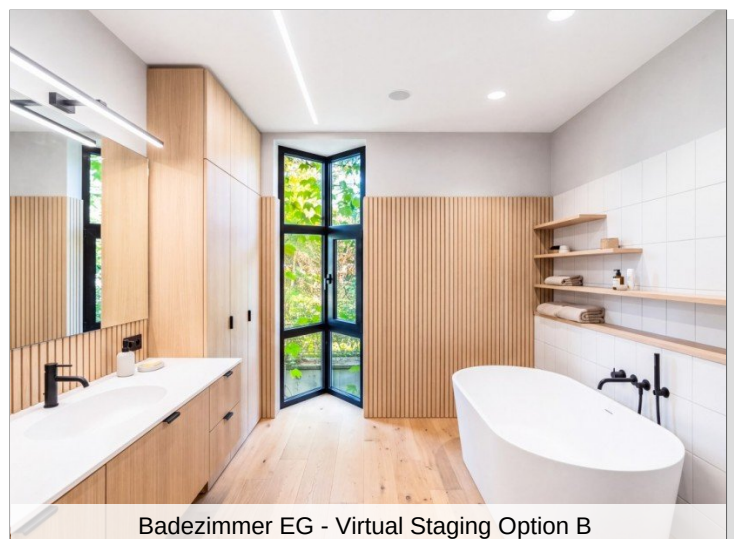
Arbeitszimmer - Virtual Staging



Badezimmer EG



Badezimmer EG



Badezimmer EG - Virtual Staging Option B

> Villa

> Neu-Isenburg

> 7 Zimmer

> 345,86 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 132812028-SwXHw



main-estate.de



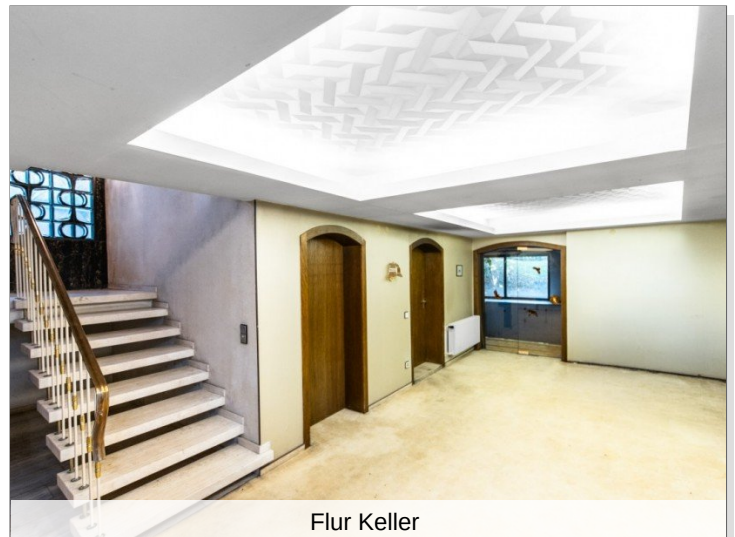
Badezimmer 2 EG



Elternschlafzimmer - Virtual Staging



Badezimmer 2 EG - Virtual Staging



Flur Keller



Elternschlafzimmer



Hobbyraum 1

- > Villa
- > Neu-Isenburg
- > 7 Zimmer

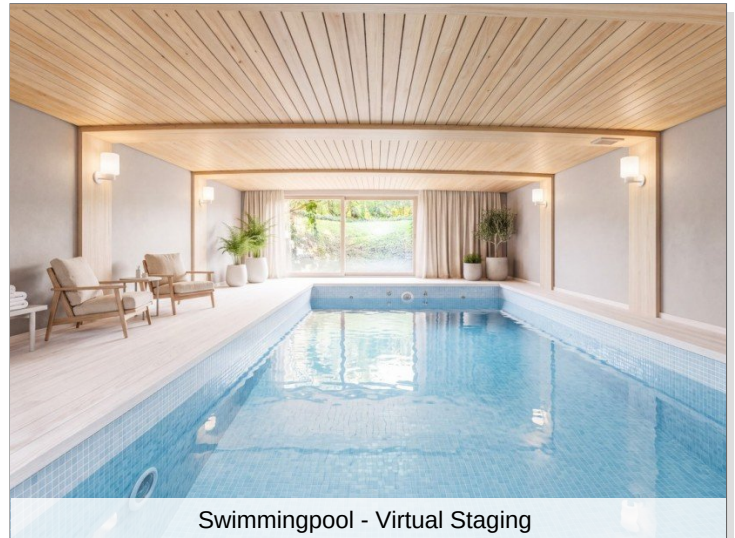
- > 345,86 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 132812028-SwXHw



main-estate.de



Badezimmer KG



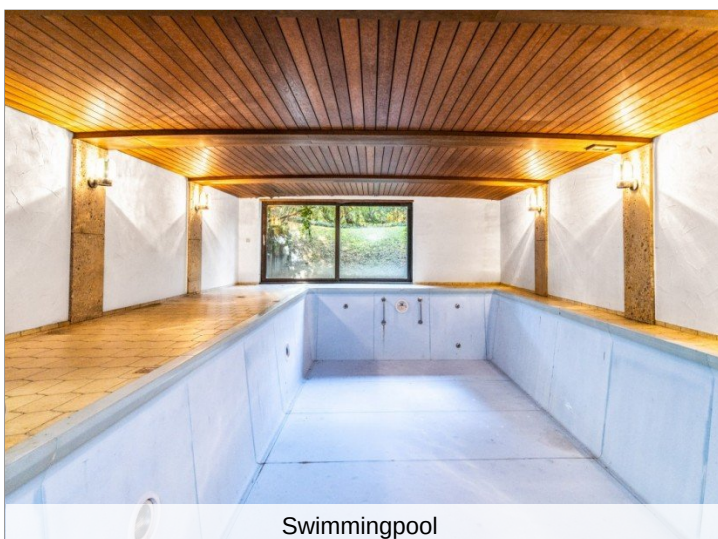
Swimmingpool - Virtual Staging



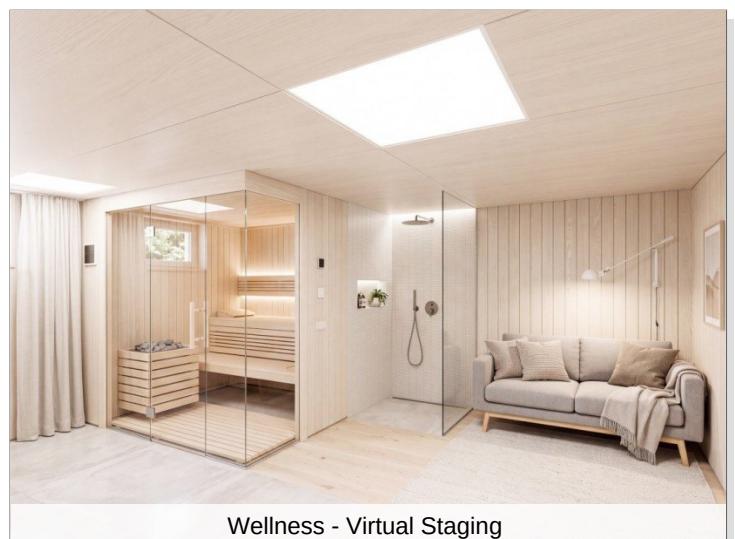
Badezimmer KG - Virtual Staging



Wellness



Swimmingpool



Wellness - Virtual Staging

> Villa

> Neu-Isenburg

> 7 Zimmer

> 345,86 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 132812028-SwXHw



main-estate.de



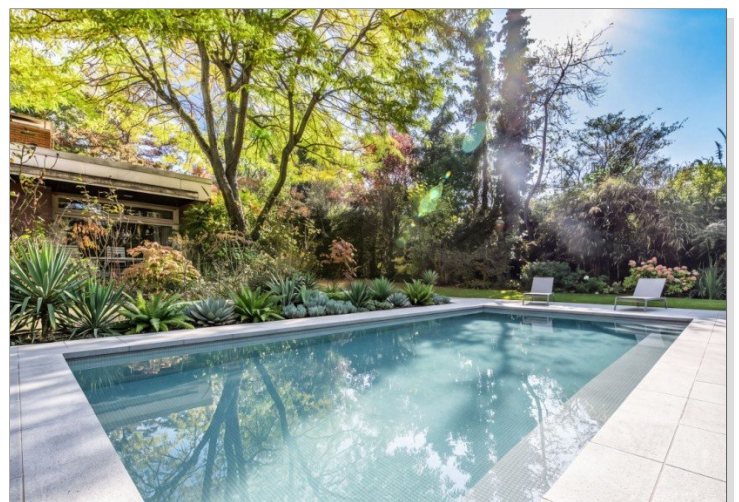
Hobbyraum 2



Außenanlage



Hobbyraum 2 - Virtual Staging



Außenanlage - Virtual Staging



Teich



Terrasse

> Villa

> Neu-Isenburg

> 7 Zimmer

> 345,86 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 132812028-SwXHw



main-estate.de



Terrasse - Virtual Staging



Hausansicht mit Garage



Eingangsbereich



Garage



Straßenansicht

> Villa

> Neu-Isenburg

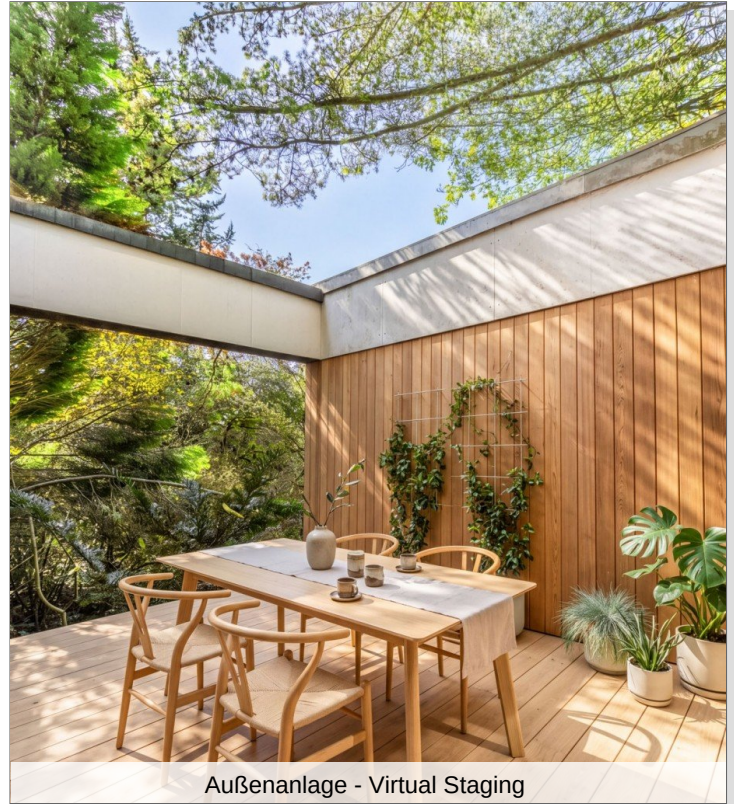
> 7 Zimmer

> 345,86 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 132812028-SwXHw



main-estate.de



- > Villa
- > Neu-Isenburg
- > 7 Zimmer

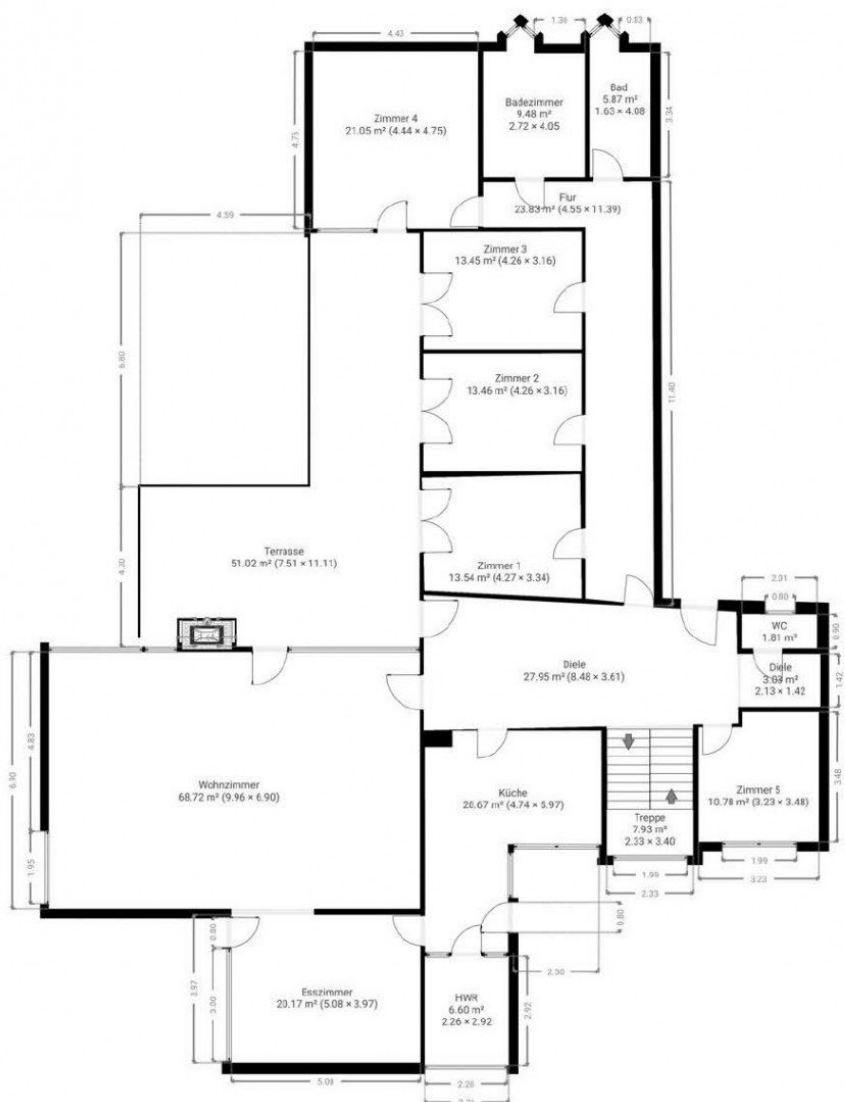
- > 345,86 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 132812028-SwXHw



main-estate.de

m magicplan

▼ Erdgeschoss



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen

0 2 4 6m
1:130
Page 2/4

Grundriss EG

- > Villa
- > Neu-Isenburg
- > 7 Zimmer

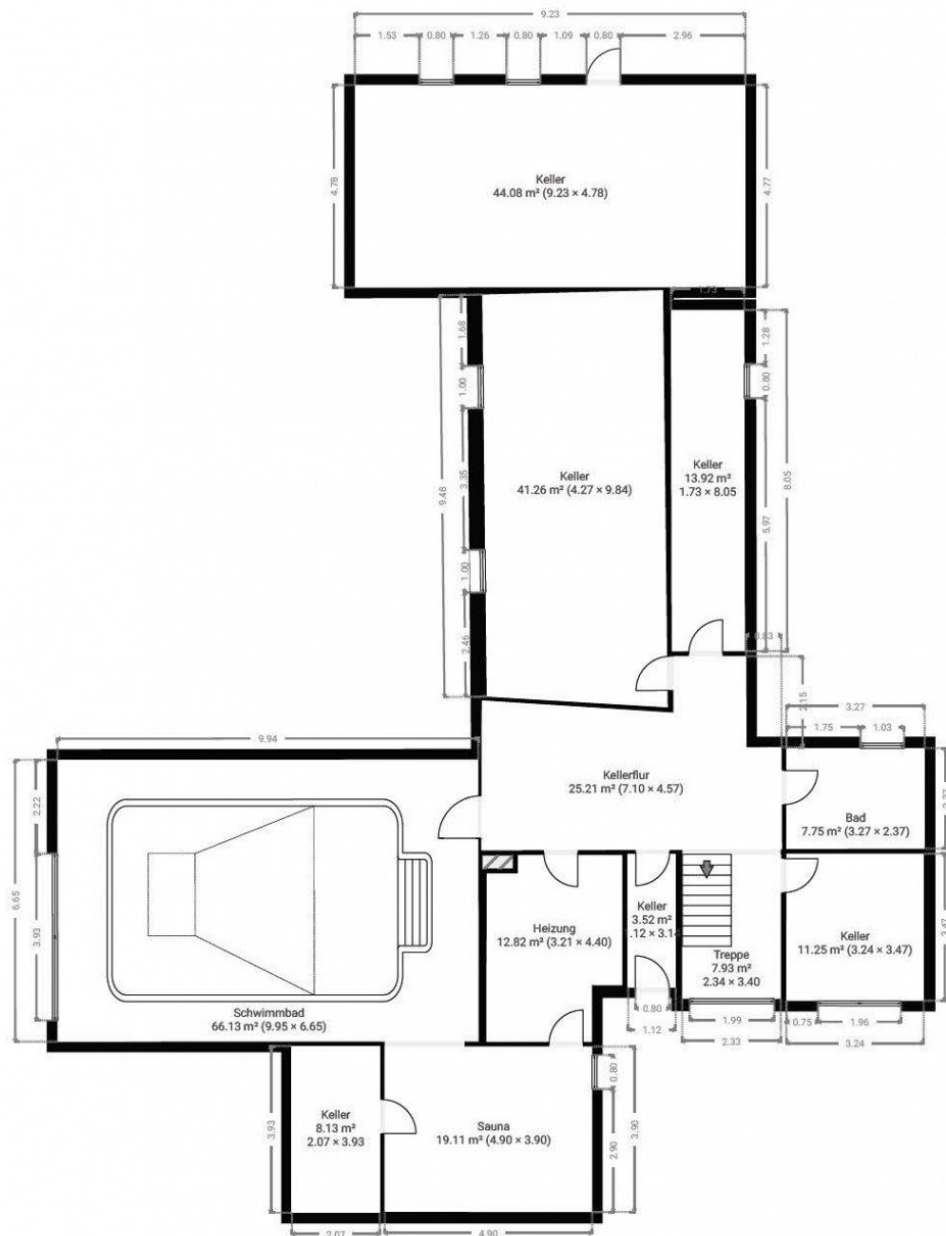
- > 345,86 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 132812028-SwXHw



main-estate.de



▼ 1. Untergeschoss



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen

0 2 4 6m
1:130
Page 3/4

Grundriss KG

> Villa

> Neu-Isenburg

> 7 Zimmer

> 345,86 m² Wohnfläche

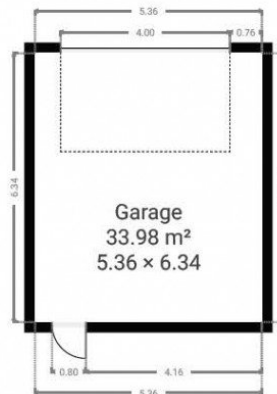
> Objektnummer: 132812028-SwXHw



main-estate.de

 magicplan

▼ Garage



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen

0 2 4 6m
1:130
Page 4/4

Grundriss Garage

> 7 Zimmer

Firmendaten:

Telefon: 06074 / 8180-1000