

EXPOSÉ

# Viel Platz und Möglichkeiten - Einfamilienhaus in Neu-Isenburg



VERTRAUEN SCHAFFT



## ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 63263 Neu-Isenburg  
Baujahr: 1954  
Zimmerzahl: 5  
Wohnfläche (ca.): 103 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 52 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 797 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 2  
Dachform: Satteldach

**Kaufpreis**  
**€ 749.900,-**

**Main Estate Immobilien GmbH**

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

- > Einfamilienhaus
- > Neu-Isenburg
- > 5 Zimmer

- > 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 132811955-SwXHw



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	63263 Neu-Isenburg
Baujahr	1954
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	103 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	52 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	797 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	749.900,- €
Anzahl Etagen	2
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Anzahl Garage / Stellplatz	1.0
Garage / Stellplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	518,80 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2025-04-09
Energieausweis gültig bis	08.04.2035
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1954
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Bodenbelag	Fliesen, Teppich
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 %
Provisionshinweis	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

- > Einfamilienhaus
- > Neu-Isenburg
- > 5 Zimmer

- > 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 132811955-SwXHw



main-estate.de

## Objektbeschreibung:

Charmantes Ein-/ Zweifamilienhaus mit großem Grundstück - Sanierung oder Neubau nach Ihren Wünschen!

Dieses Gebäude bietet mit einer Wohnfläche von ca. 103 m<sup>2</sup> und einem beeindruckenden Grundstück von 797 m<sup>2</sup> vielseitige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Ob eine umfassende Kernsanierung oder ein Abriss mit anschließendem Neubau - hier können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen!

## Lage & Potenzial:

Das Haus befindet sich in der begehrten Wohnlage Neu-Isenburg / Buchenbusch bietet mit einer Gesamtfläche von ca. 797 m<sup>2</sup> hervorragendes Potenzial für eine Neubebauung. Laut Auskunft des Bauamts besteht die Möglichkeit, das Grundstück mit einem Einfamilienhaus, einer Doppelhaushälfte oder einem Mehrfamilienhaus zu bebauen. Die Beurteilung erfolgt gemäß § 34 BauGB (Nachbarschaftsbebauung), sodass sich das Bauvorhaben harmonisch in die Umgebung einfügt.

in einer attraktiven Wohngegend, die eine hervorragende Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel bietet. Die ruhige und familienfreundliche Umgebung macht dieses Grundstück besonders wertvoll - ideal für Kapitalanleger oder Bauherren mit individuellen Vorstellungen.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und erschaffen Sie Ihr neues Zuhause oder ein lohnenswertes Investment nach Ihren eigenen Wünschen!

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## Ausstattung:

- Wohnlage: begehrte Lage von Neu-Isenburg
- Gebäude: Ein-/ Zweifamilienhaus mit großem Garten
- Wohnfläche: ca. 103 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: ca. 52,00 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 797 m<sup>2</sup>
- Keller: Ja (Waschkeller, Heizungskeller und großzügiger Kellerraum)
- Bodenbeläge: Teppich und Fliesen
- Fenster: 2-fach verglast, Kunststoff
- Heizung: Öl-Zentralheizung
- Terrasse: Ja (nach Süden ausgerichtet)
- Garten: Ja (nach Süden ausgerichtet)
- Verkehrsanbindung: exzellent (sämtliche Autobahnen, Busse, Bahnen und der Frankfurter Flughafen sind in wenigen Minuten erreichbar)

## Lagebeschreibung:

Das angebotene Objekt befindet sich im Buchenbusch in Neu-Isenburg, einem der attraktivsten Standorte im Rhein-Main-Gebiet. Mit seiner erstklassigen Wohnlage sind die Autobahnen A3, A5 und A661 in 7 sowie die Innenstadt von Frankfurt am Main und der internationale Flughafen in 15 Autominuten erreichbar.

Gleichzeitig befinden sich Wälder und Wiesen in unmittelbarer Nähe zum Objekt, sodass ruhigen und erholsamen Spaziergängen nichts im Wege steht. Insgesamt wird das Objekt somit jedem Anspruch gerecht und es muss kein Wunsch offen bleiben.

Sie können in einer angenehmen Umgebung schnell dem Alltag entfliehen, sich entspannen und die Nähe der Natur suchen. Gleichzeitig erreichen sie die internationale Metropole Frankfurt am Main mit ihrem pulsierenden und aufregenden Leben sowie zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten in weniger als 15 Minuten mit dem Auto, der Bahn oder dem Bus.

Diverse Freizeitmöglichkeiten sowie Geschäfte aller Art für den täglichen Bedarf finden Sie natürlich auch in unmittelbarer Umgebung.

## 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 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 Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**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

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Neu-Isenburg
- > 5 Zimmer

- > 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 132811955-SwXHw



main-estate.de

bestmöglich zusammenzuführen.

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

## Objektbilder:



Garten und Seitenansicht



Küche



Badezimmer EG



Wohnzimmer



Esszimmer Anbau EG

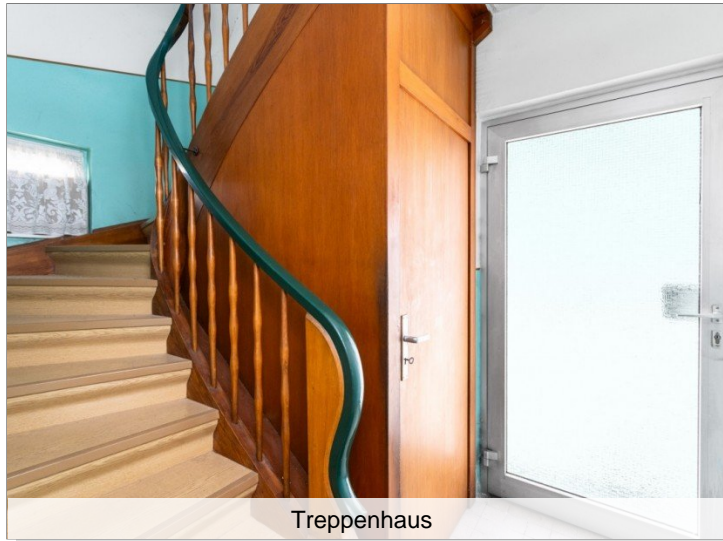
# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Neu-Isenburg
- > 5 Zimmer

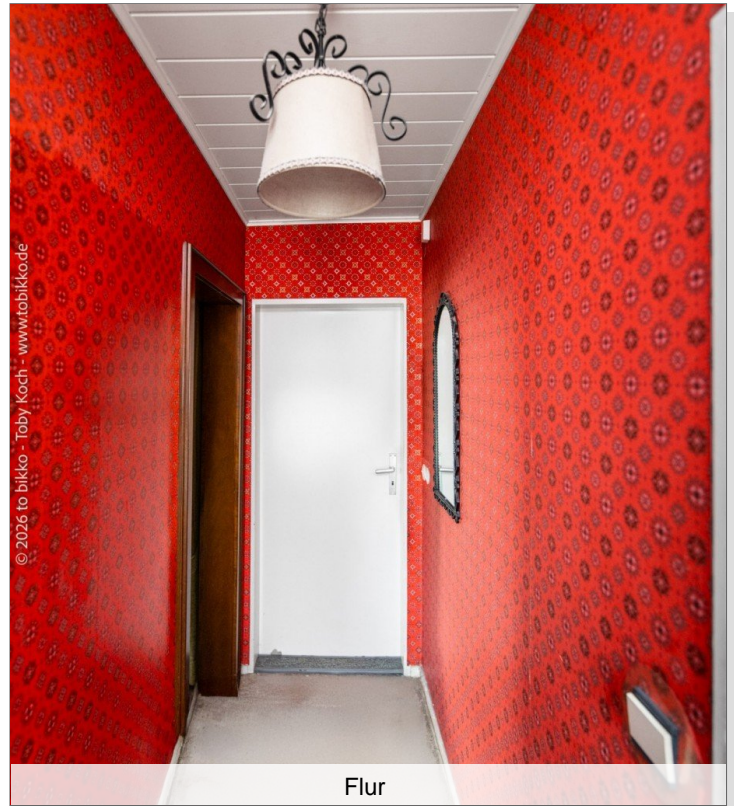
- > 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 132811955-SwXHw



main-estate.de



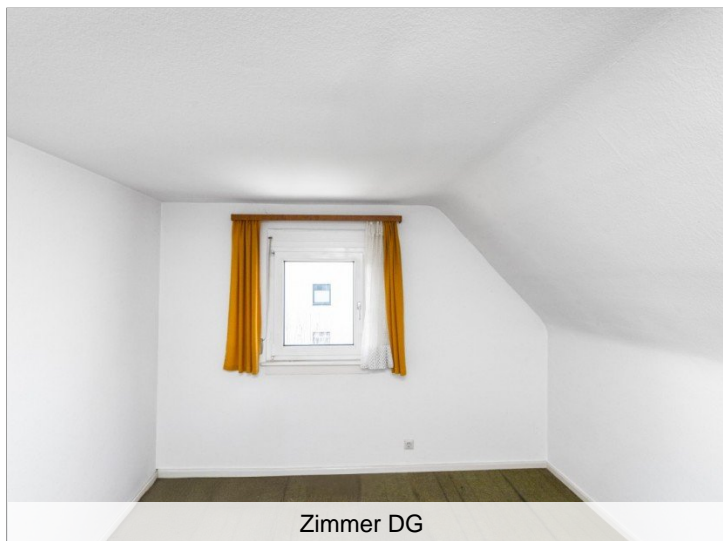
Treppenhaus



Flur



Schlafzimmer DG



Zimmer DG



Flur DG

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Neu-Isenburg
- > 5 Zimmer

- > 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 132811955-SwXHw



main-estate.de



Badezimmer DG

