

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Neu-Isenburg

### Freistehendes 1 - 3 Familienhaus in Bestlage in Neu-Isenburg



Objekt-Nr. **OM-326878**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **1.490.000 €**

63263 Neu-Isenburg  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1985	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	729,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	7
Zimmer	9,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	271,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	107,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das 1985 errichtete und umfassend renovierte, freistehende Haus bietet auf insgesamt 271 m<sup>2</sup> Wohnfläche, zuzüglich 2 ausgebauter Wohnräume im Keller, viel Platz für 1-3 Wohnparteien.

Das Haus hat im EG eine Wohnung mit 107 m<sup>2</sup>, bestehend aus einer großzügigen Wohnküche und Wohnzimmer mit Kaminofen und Direktzugang zum Garten, 3 Schlafzimmern, Bad, GästeWC und Abstellraum.

Im 1. OG befinden sich auf 107 m<sup>2</sup> ein großes Wohnzimmer mit Kamin, 2 Schlafzimmer, große Wohnküche, Duschbad, GästeWC, Abstellraum sowie ein wunderschöner Westbalkon mit Direktzugang zum Garten über eine Wendeltreppe.

Das 2. OG bietet auf 57 m<sup>2</sup> Platz zum Wohnen und/oder Arbeiten. Es besteht aus 2 Zimmern: ein Zimmer mit Pantryküche, ein Zimmer mit wunderschönem Wintergarten incl. Kamin, ein großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche.

Der Keller mit 107 m<sup>2</sup> besteht aus 3 Kellerräumen, 1 Heizungskeller, 1 Waschkeller, 2 ausgebauten Hobbyräumen und einem Duschbad.

Der schön angelegte Garten bietet mit Rasenfläche und drei Sitzplätzen viele Möglichkeiten zur Erholung für die gesamte Familie. Ein großer Werkraum, eine Garage, ein Holzunterstand und ein weiterer Abstellraum für Gartengeräte runden das großzügige Bild ab.

Der Bodenrichtwert vom Stadtteil Buchenbusch in Neu-Isenburg liegt bei 1.300 EUR pro sqm, entspricht einem Grundstückswert von 947.700 Euro. (Quelle: portal-hessen.de)

Überblick:

- Idyllischer Garten mit Sitzgelegenheiten, teilweise überdacht
- 2 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss, 1 Vollunterkellerung
- Garage und Werkraum
- 4 Bäder, 2 GästeWC's
- 2 moderne Küchen, 1 Pantryküche
- Wintergarten und Balkon
- 3 Kamine
- Massive Bauweise mit hervorragender Isolation.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Immobilie liegt in ruhiger und beehrter Bestlage im Süden von Neu-Isenburg. Kindergarten und Schulen sind in unmittelbarer Umgebung. Das Einkaufszentrum ist fußläufig erreichbar, ebenso der Nahverkehr.

Direkte Busverbindung zum Frankfurter Flughafen.

In unmittelbarer Nähe finden Sie einen Wald als Naherholungsgebiet.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	127,19 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



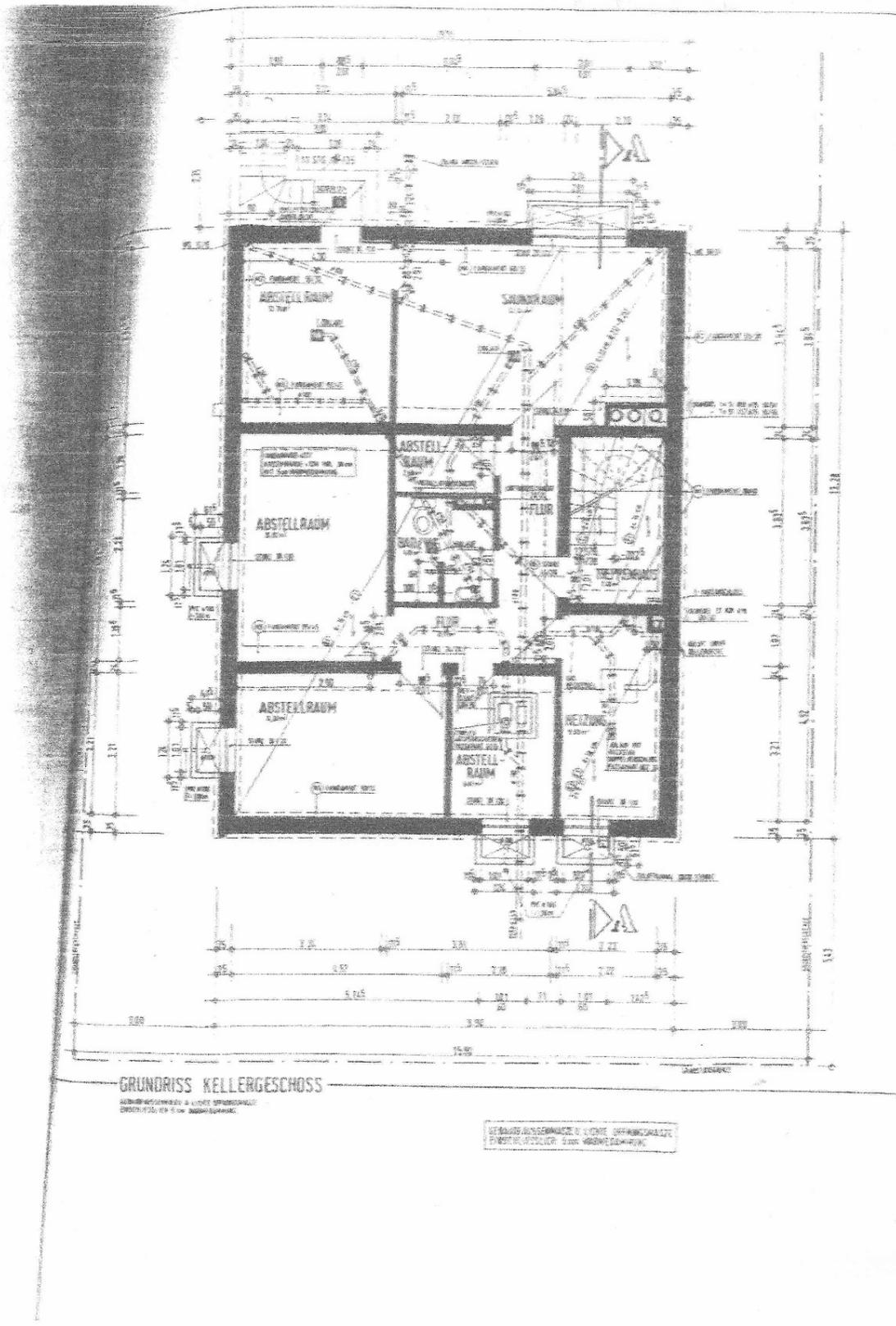
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

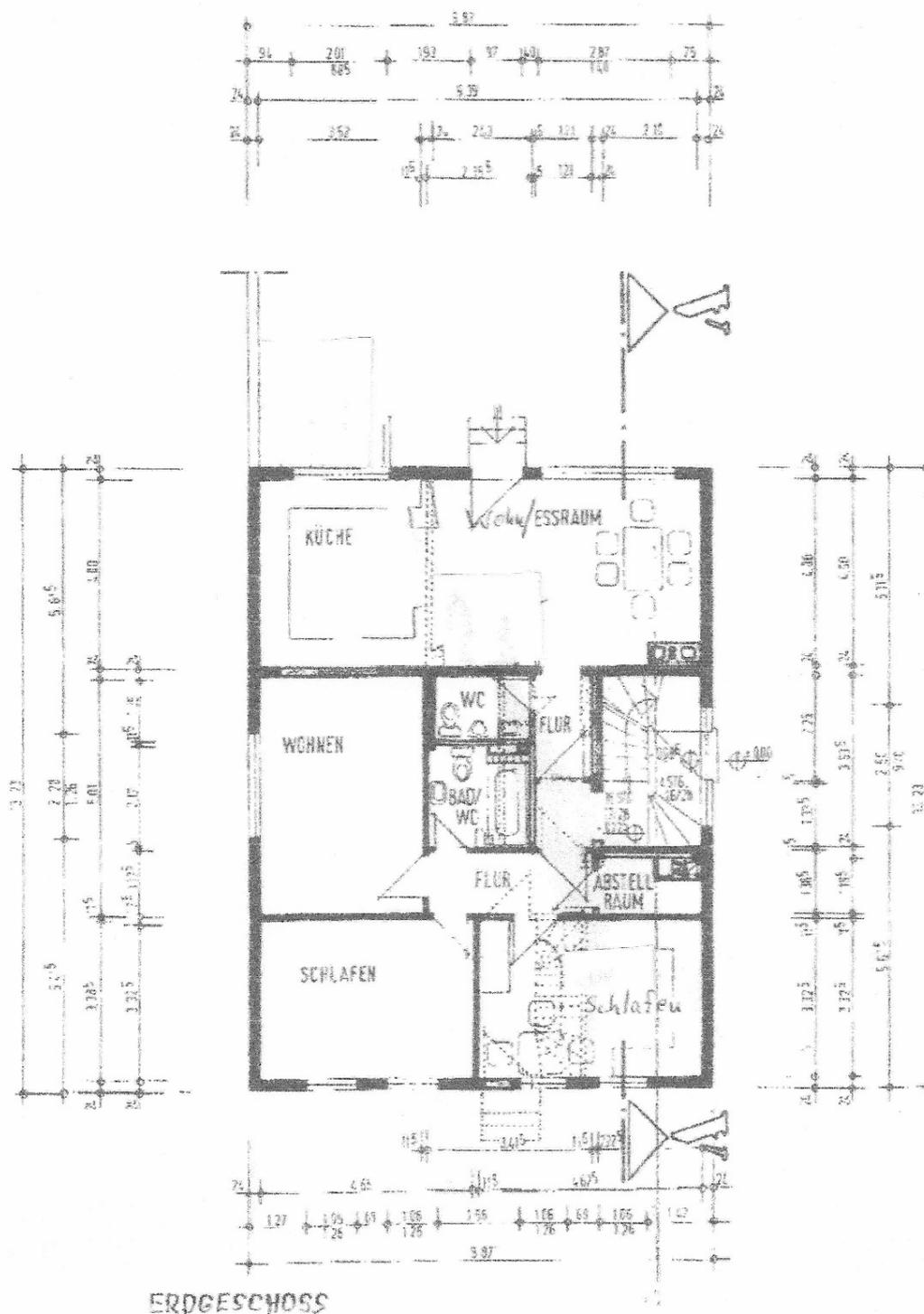


# Exposé - Grundrisse

25-Mai-04 12:48 bsb

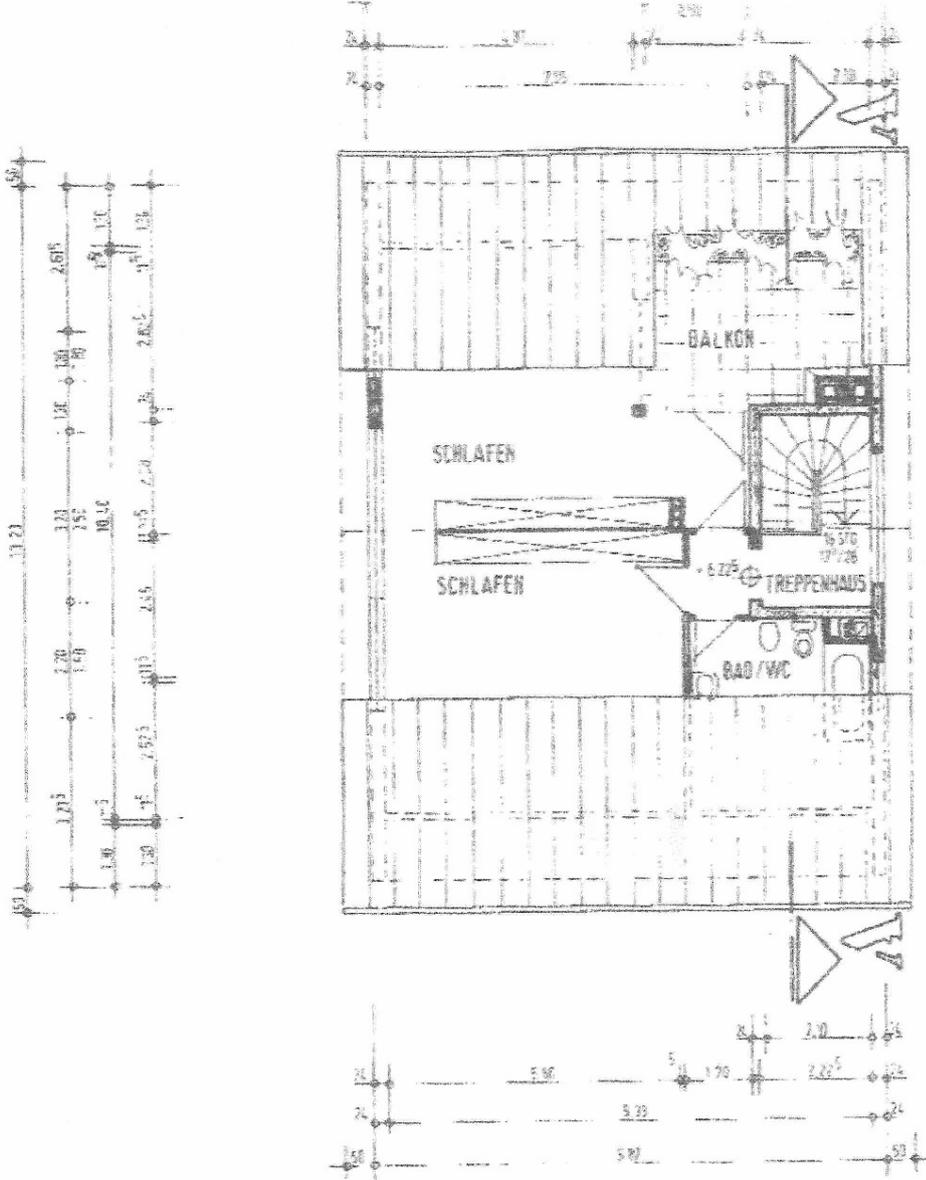
069-490095

S.04





# Exposé - Grundrisse



DACHGESCHOSS

# Exposé - Grundrisse

