

Exposé

Einfamilienhaus in Neu-Isenburg

Einfamilienhaus in Waldrandnähe



Objekt-Nr. OM-398542

Einfamilienhaus

Verkauf: **717.000 €**

Fichtenweg 5
63263 Neu-Isenburg
Hessen
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahmedatum	03.04.2026
Grundstücksfläche	466,00 m²	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	143,50 m²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

ACHTUNG: Bitte KEINE Makleranfragen! Diese werden NICHT beantwortet.

Kaufzusagen NUR per Finanzierungsbestätigung

Ich lade Sie ein, mein frei stehendes Einfamilienhaus zu besichtigen und wenn Ihnen gefällt was Sie sehen, freue ich mich über einen Termin zur Besichtigung mit Ihnen. Das Objekt wird von Privat angeboten und wird frei zum April 2026.

Mein Elternhaus wurde in den Jahren 1940/1959 sowie 1999 erbaut. Mehrere Generationen haben es mit Leben und ihrem individuellen Stil gefüllt. Jetzt ist es an der Zeit nach 60 Jahren dieses Kleinod an eine neue Generation abzugeben.

Das Einfamilienhaus befindet sich in der „Alten Siedlung“, einer verkehrsrhigen, gepflegten und begehrten Wohngegend in Waldrandnähe mit freundlichen, hilfsbereiten Nachbarn. Die Anbindungen zu den Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentlichen Verkehrsmitteln, Ärzten etc. sind einfach klasse.

Das vollunterkellerte Haus bietet vielfältige Möglichkeiten der Neu- oder Umgestaltung, um es familiengerecht anzupassen oder man lässt es einfach wie es ist. Ihrer Kreativität sind da wenig Grenzen gesetzt und Ihre individuelle Gestaltung wird Sie sicher zu Ihrem Traumhaus führen.

Den Grundrissplänen können Sie die momentane Raumaufteilung entnehmen:

EG (siehe auch Grundrissplan)

-Küche mit angepasster Einbauküche (diese soll an Ort und Stelle verbleiben)

-Wohn-Essbereich mit Kaminofen Trigo von Skantherm (7 KW) , dieser erfüllt die Stufe II und darf weiterhin betrieben werden und wärmt den kompletten Wohn-Essbereich mit Küche

-Z.B. Elternschlafzimmer mit Zwischenraum (Zwischendiele), die Zwischendiele enthält derzeit noch eine Spüle in einem kleinen sep. Raum, dieser Bereich wurde bisher für AirBnB genutzt

-Eingangsdiele

-Zeitloses Tageslichtbad

OG (siehe auch Grundrissplan)

-z.B. Kinderzimmer 1

-z.B. Kinderzimmer 2

-offene Galerie zur freien Nutzung als Büro/Gästezimmer etc.

-kleines Tageslichtbad mit WC/Waschbecken und freistehender Badewanne

Keller (siehe auch Grundrissplan Keller)

-Hausanschlussraum kann z.B. als Werkstatt genutzt werden

-Große Waschküche für Waschmaschine/Trockner etc.

- Kleines zeitloses Tageslichtbad
- Saunaraum (Sauna (Modell KARIBU) 4 Personen) mit kleinem Wellnessvorraum
- Kellertreppenabgangsraum (Stau- und Lagerraum)
- Raum 1 zur freien Nutzung
- Raum 2 z.B. als Büro nutzbar mit Ausgang zum Garten
- Heizungsraum

Insgesamt stehen Ihnen 143,5 qm plus weitere großzügige Nutzflächen zur Verfügung, die genauen qm der Nutzflächen können Sie den Grundrissplänen entnehmen.

Die Wohnflächen und Nutzflächenberechnung liegt vor und kann eingesehen werden.

Sonstiges

- Grosse Holzterrasse nach Süden ausgerichtet, noch mit einem Katzenfreigehege für gesicherten Ausgang der Miezen sowie einer kleinen unkonventionellen Outdoor-Küche mit Kaltwasseranschluss der Spüle
- Terrasse mit elektrischer Markise sowie elektr. Seitenrollo
- Gartenhütte
- 1 Garage
- 1 PKW Stellplatz
- Grundstück mit Haus insgesamt 466 qm (Eckgrundstück)
- Viel Grün im eher naturbelassenen Garten lädt Sie ein zu entspannen oder es zieht wieder die gärtnerische Freude ein, auch für Kinder ist viel Platz zum Spielen und Toben.

Die Ausstattung ist wie folgt:

- Fliesen und Laminatböden gemischt für spannende Akzente
- Gas Brennwertheizung Viessmann aus dem Jahre September 1999 mit 35 KH, da die Heizung nie auf Höchstleistung laufen muss ist sie Top in Ordnung
- Doppelverglasung der Fenster mit Rolläden
- Normale Deckenhöhen im Keller
- Alle Kellerräume außer Waschküche und Heizungsraum mit Heizkörpern
- Das Haus ist vollisoliert mit ca. 6 cm Dämmung
- Alle Fenster im EG mit Schutzgitter gegen Einbruch (ausser Küche und Wohnzimmer)

Ausstattung

Sie müssen das Objekt sehen, um begreifen zu können was Sie daraus machen möchten oder können.

Theoretisch muss nur tapeziert werden, in einigen Bereichen müssen aber sicher Schönheitsreparaturen ausgeführt werden, denn wie Sie auf den Bildern erkennen können habe ich mit Farben nicht gespart.

Das Haus wird Besenrein übergeben der Käufer muss also nichts entsorgen oder entmüllen.

Setzen Sie sich daher mit mir in Verbindung.

ACHTUNG: Bitte keine Makler und nur ernstgemeinte und seriöse Kaufabsicht: dann bitte Vorlage einer Finanzierungsvorlage Ihrer Bank oder einem anderen Nachweis Ihrer Kreditwürdigkeit.

Besichtigungen sind nach Absprache möglich.

Bitte kontaktieren Sie mich!

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Kamin

Lage

Neu-Isenburg, die Hugenottenstadt vor den Toren von Frankfurt am Main, bietet Ihnen und Ihrer Familie eine sehr gute Infrastruktur mit Plätzen in Kita (fussläufig) , Schule (fussläufig), Anbindungen an alle Autobahnen, den Flughafen und den Hauptbahnhof, die Messe, den kulturellen Angeboten, den Ausflugszielen und Freizeitmöglichkeiten schlechthin.

Urban aber dennoch der Vorteil kurzer Wege innerorts und in die Umgebung zeichnen diese tolle Stadt aus.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	191,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Eingangsbereich EG

Exposé - Galerie



Zimmer Eingangsbereich EG



Südterasse EG

Exposé - Galerie



Tageslichtbad EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Wohnzimmer EG mit Kamin

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG

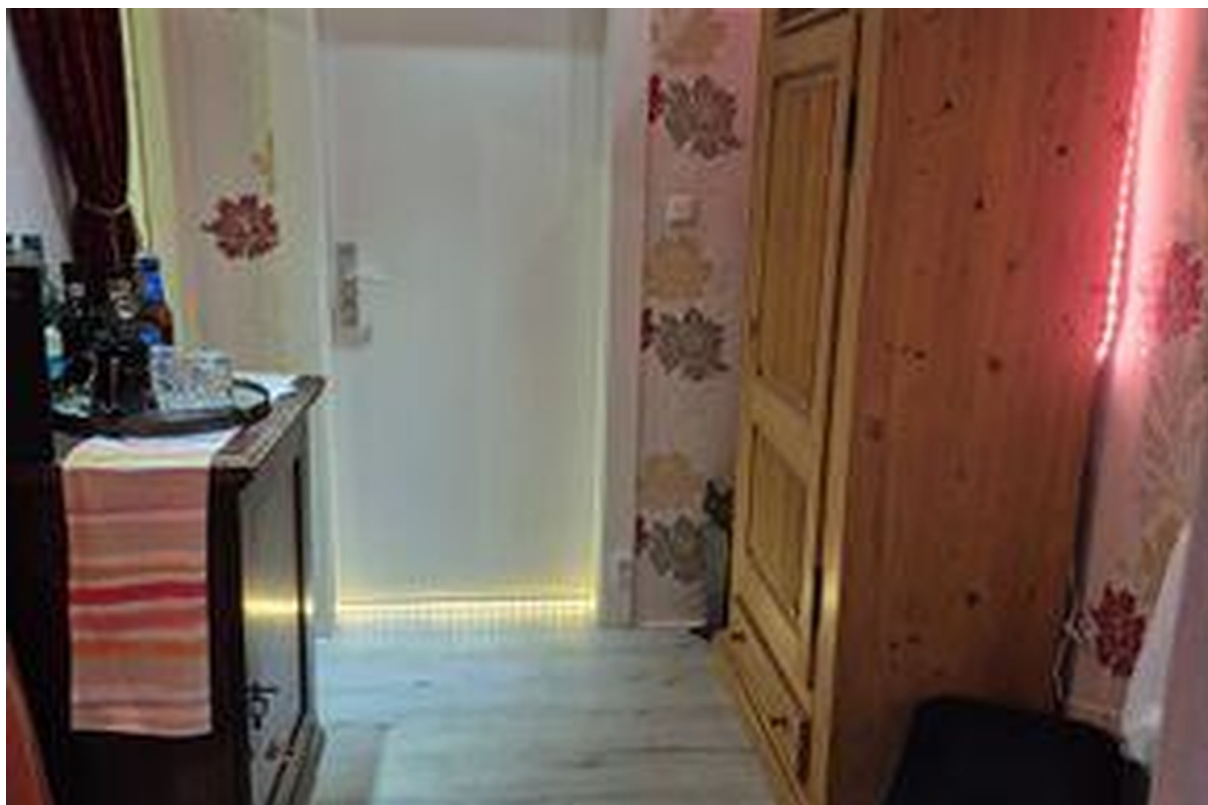


Treppenaufgang EG

Exposé - Galerie



Treppenaufgang EG



Zwischendiele EG

Exposé - Galerie



Bad OG



Schlafzimmer/Kinderzimmer 1 OG

Exposé - Galerie



Galerie OG



Galerie OG

Exposé - Galerie



Galerie OG



Schlafzimmer/Kinderzimmer OG

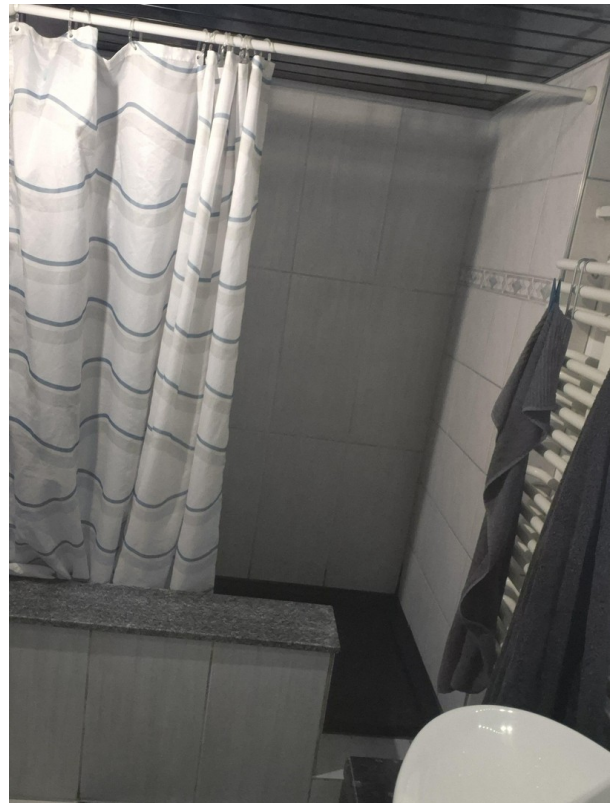
Exposé - Galerie



Sauna Keller



Bad im Keller



Bad im Keller

Exposé - Galerie



Hausanschlussraum Keller



Heizungsraum Keller

Exposé - Galerie



Kellereingang



Kellerlagerraum

Exposé - Galerie



Waschküche



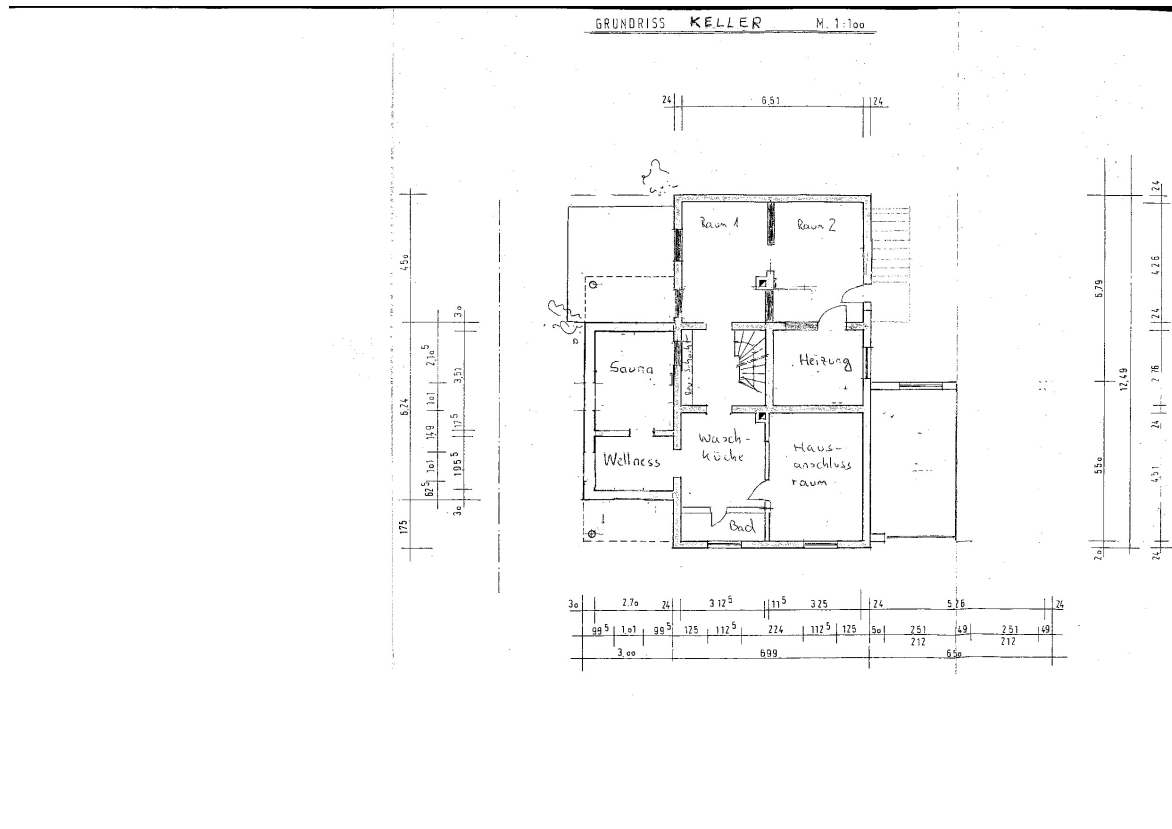
Vorraum Sauna

Exposé - Galerie

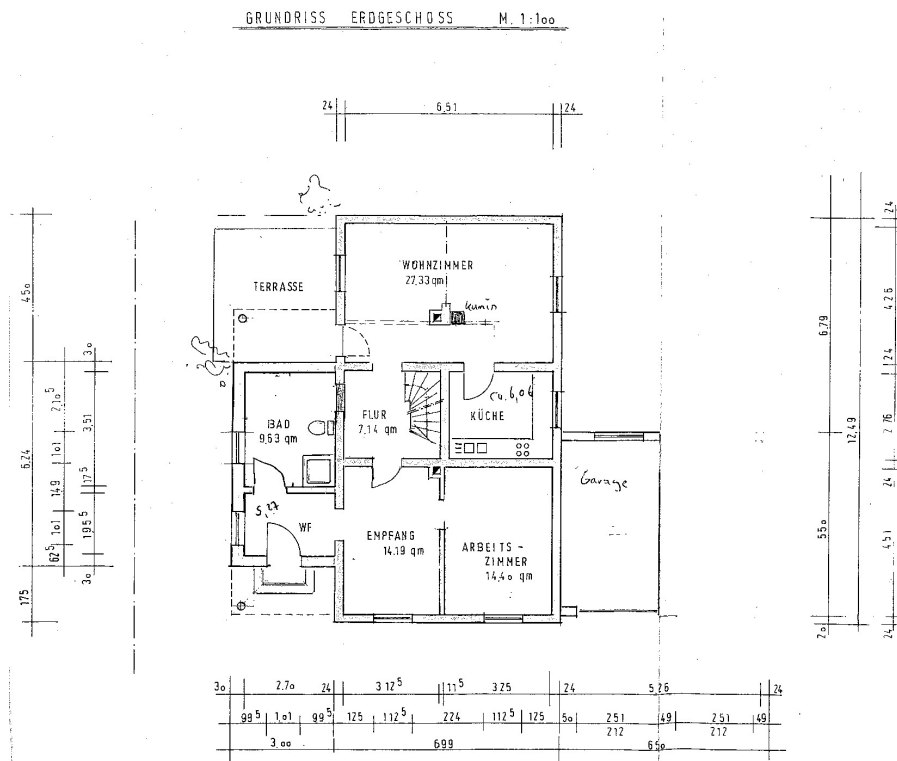


Eingangsdiele EG

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

GRUNDRISS DACHGESCHOSS M. 1:100

