

# Exposé

**Zweifamilienhaus in Neu-Isenburg**

**Zweifamilien-Haus in Neu-Isenburg/Buchenbusch**



**Objekt-Nr. OM-420013**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **1.499.000 €**

Ansprechpartner:  
DP

63263 Neu-Isenburg  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.006,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	8,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	280,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Nutzfläche	30,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In begehrtesten Wohnlagen von Neu-Isenburg / Buchenbusch – erwartet Sie dieses außergewöhnliche 2- bis 3-Familienhaus auf einem großzügigen Grundstück von 1.006 m<sup>2</sup> mit direktem Zugang zum angrenzenden Wald. Das im Jahr 2001 in solider Bauweise errichtete Haus überzeugt durch seine großzügigen Raumkonzepte, den exzellenten Pflegezustand sowie ein außergewöhnlich flexibles Nutzungspotenzial.

Wohnhighlight im Erdgeschoss – großzügiger 3-Zimmer-Wohnkomfort auf ca. 110 m<sup>2</sup>

Die Hauptwohnung im Erdgeschoss besticht durch einen durchdachten Grundriss und eine hochwertige Ausstattung. Zwei optimal geschnittene Schlafzimmer, ein modernes Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie ein separates Gäste-WC bieten höchsten Wohnkomfort. Mittelpunkt der Wohnung ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit rund 40 m<sup>2</sup>, der harmonisch in die elegante Einbauküche mit edler Granitarbeitsplatte übergeht. Ein stilvoller, elektrisch betriebener Kachelofen sorgt hier für eine besondere Wohlfühlatmosphäre.

Von hier aus gelangen Sie auf die nahezu 40 m<sup>2</sup> große Terrasse mit direktem Zugang zum liebevoll angelegten Garten – eine grüne Oase mit einzigartigem Naturbezug.

Attraktive, vermietete Dachgeschoßwohnung mit ca. 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Im Dachgeschoss befindet sich eine weitere hochwertige 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, separatem WC und Balkon. Auch hier ist eine moderne Einbauküche vorhanden. Ein Kaminofen im Wohnbereich verleiht der Wohnung eine behagliche Atmosphäre. Die Einheit ist derzeit vermietet und erzielt monatliche Mieteinnahmen von 1.300 EUR. Darüber hinaus steht ein großzügiger Spitzboden mit Ausbaupotenzial zur Verfügung, der aktuell als Abstellfläche genutzt wird.

Vielseitig nutzbares Untergeschoss – wohnlich ausgebauter Zusatzflächen

Das Untergeschoss bietet zwei wohnlich ausgebauten Einheiten: eine 2-Zimmer-Einliegerwohnung mit Tageslicht-Duschbad sowie ein großzügiges 1-Zimmer-Apartment mit separatem Außenzugang. Diese Flächen überzeugen jedoch durch gute Belichtung und angenehme Raumhöhen von ca. 2,60 m. Sie eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Büro, Gäste- oder Jugendbereich.

## Ausstattung

Hochwertige Einbauküchen (EG mit Granitarbeitsplatte)

Echtholzparkett, Granit- und Fliesenböden

Fußbodenheizung für angenehmes Raumklima

Kachelofen (EG, elektrisch steuerbar) und Kaminofen (DG) für behagliche Wärme

Zwei Gartenhäuser mit ausreichend Stauraum für Fahrräder, Motorräder oder Gartengeräte

Zwei bis drei Pkw-Stellplätze direkt am Haus

### Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

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

## Lage

Neu-Isenburg liegt 8 km südlich von Frankfurt (Fahrzeit 15 Minuten) und wird im Norden vom Frankfurter Stadtwald und im Süden vom Staatsforst Neu-Isenburg umgeben. In der südlichen Innenstadt befindet sich das Isenburg-Zentrum (1972), ein überregionales Einkaufszentrum. Zu Neu-Isenburg gehören im Osten die Großwohnsiedlung Gravenbruch

und im Westen Zeppelinheim. Die Wirtschaftsmetropole Frankfurt mit ihrem kulturellen und kommerziellen Angebot erreichen Sie in wenigen Minuten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Von der Terrasse zum Garten



Kamine mit Küche EG

# Exposé - Galerie



Essbereich / Wohnbereich EG



Bad EG

# Exposé - Galerie



Zimmer EG



Zimmer EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer UG



Duschbad UG

# Exposé - Galerie



Zimmer UG