

# Exposé

## Bungalow in Neu-Isenburg

**Helles Haus (Bungalow) mit 2 Garagen, 2 Stellplätzen,  
Garten in ruhiger zentraler Lage**



Objekt-Nr. OM-436447

**Bungalow**

Verkauf: **480.000 €**

Ansprechpartner:  
Kai Hirse

Am Forsthaus Gravenbruch 24a  
63263 Neu-Isenburg  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	440,00 m <sup>2</sup>	Zustand	keine Angaben
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	90,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	167,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

- Heller Bungalow in Neu-Isenburg (Gravenbruch)
- Baujahr 1967 mit Erweiterung 1969
- 2 Garagen (1 davon mit Tür, 2 Fenstern, gefliest, gedämmt beheizt)
- 2 Stellplätzen
- Schön bepflanzt blickdichter Garten mit Gartenhaus und Terrasse für genug Privatsphäre trotz zentraler Lage
- 440m<sup>2</sup> Grundstück (Bodenrichtwert 1000€/m<sup>2</sup>)
- Wohnfläche ca. 90 m<sup>2</sup> (davon ca. 80 m<sup>2</sup> laut Bauplänen - abgerundet und 1/4 der ca. 40 m<sup>2</sup> Terrasse)
- Nutzfläche der Kellerräume 45 m<sup>2</sup> (laut Bauplänen abgerundet)
- Garagenfläche 32 m<sup>2</sup>
- Heizungsanlage: Fernwärme (Anlage erneuert 2020)
- Fenster wurden 2009 erneuert
- Das Haus ist entrümpelt, bewohnbar und sofort verfügbar.
- Privatverkauf ohne Maklerprovision
- Energieausweis, Grundbuch, Baupläne etc. können im Original gerne bei der Besichtigung eingesehen werden

Besichtigungen sind jederzeit nach Absprache gerne möglich.

Bei Fragen gerne einfach über das Kontaktformular, per Telefon 0175 12 66 079

## Ausstattung

Als Kiosk (1967) gebaut und mit vollunterkellert Kneipe (1969) erweitert, wurde es bereits von den Vorbesitzern zum Wohnhaus umgetragene und nun seit 2002 von uns bewohnt.

Die beiden Garagen sind als Lagerflächen eingetragen und über die beiden Stellplätze befahrbar.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Von den zuständigen Behörden haben wir die mündliche Aussage erhalten, dass eine Aufstockung um eine weitere Etage ziemlich sicher möglich ist.

Ein Neubauprojekt mit 4-5 Etagen ist laut mündlicher Aussage ebenfalls denkbar, hängt aber davon ab, ob die notwendigen Parkplätze etc. realisierbar sind. Dies müsste von einem Planer durchgedacht und durch den Käufer beantragt werden. Wir haben hierfür nur mündliche Informationen eingeholt.

## Lage

- ruhige 30er Zone / Einbahnstraße

- ca. 300m zur nächsten Bushaltestelle von dort ist man
- ohne Umstieg in 15 Minuten in Frankfurt Sachsenhausen bzw. 20 Minuten am Frankfurter Südbahnhof
- in 5-10 Minuten in Neu-Isenburg
- 15 Minuten in Offenbach
- Fußläufig in 5 Minuten Umkreis:
- Supermärkte (Rewe, Netto), Getränkemarkt, Bäckerei, usw.
- Cafés und Eisdielen, Dönerladen, Pizzeria usw.
- Umliegender Wald sowie Spielplätze
- Ärzte & Apotheke
- Kindergarten und Grundschule

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	336,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Wohnfläche ca. : 80m<sup>2</sup>



Wohnebene

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Nische Wohnbereich



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Küche

# Exposé - Galerie



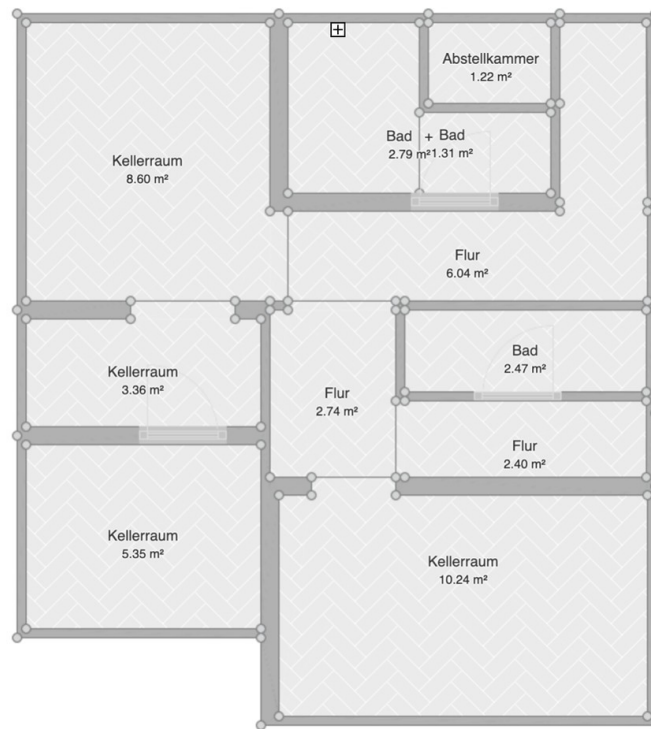
Küche



Bad oben

# Exposé - Galerie

## Keller / Nutzfläche:



Keller und Nutzbereich



Nutzraum

# Exposé - Galerie



Nutzraum



Nutzraum

# Exposé - Galerie



Kellerraum / Waschküche



Kellerraum / Waschküche

# Exposé - Galerie



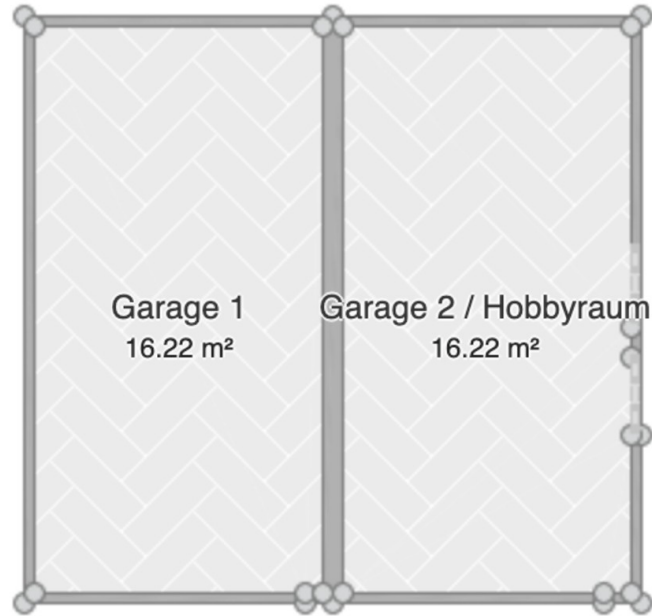
Kellerraum



Kellerraum (ehemals Kühlraum)

# Exposé - Galerie

Garagen / Hobbyraum  
ca. 32m<sup>2</sup>



Garagen & Hobbyraum



Hof, 2 Parkplätze, 2 Garagen

# Exposé - Galerie



Garage und Garage/Hobbyraum



linke Garage

# Exposé - Galerie



rechte Garage (Hobbyraum)



Garten und Außenansicht

# Exposé - Galerie



Parkplätze und Haupteingang



Hof mit Garten

# Exposé - Galerie



Garten mit Gartenhütte



# Exposé - Galerie



Terrasse vor Zimmer 1 und 2



Terrasse vor Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Terrasse vor Wohnbereich



# Exposé - Galerie

