Neu-Isenburg

# Charmantes Kaffeemühlenhaus-Altbaucharme trifft auf Moderne

*Objektnummer: 26004070*



KAUFPREIS: 1.399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 179 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 707 m²

Objektnummer: 26004070 - 63263 Neu-Isenburg


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26004070 - 63263 Neu-Isenburg

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26004070 |
| Wohnfläche | ca. 179 m² |
| Zimmer | 7 |
| Schlafzimmer | 6 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1927 |
| Stellplatz | 1 x Carport |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 1.399.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26004070 - 63263 Neu-Isenburg

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 16.10.2036 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 198.7 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | F |
| Baujahr laut Energieausweis | 1927 |

Objektnummer: 26004070 - 63263 Neu-Isenburg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26004070 - 63263 Neu-Isenburg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26004070 - 63263 Neu-Isenburg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26004070 - 63263 Neu-Isenburg

# Die Immobilie

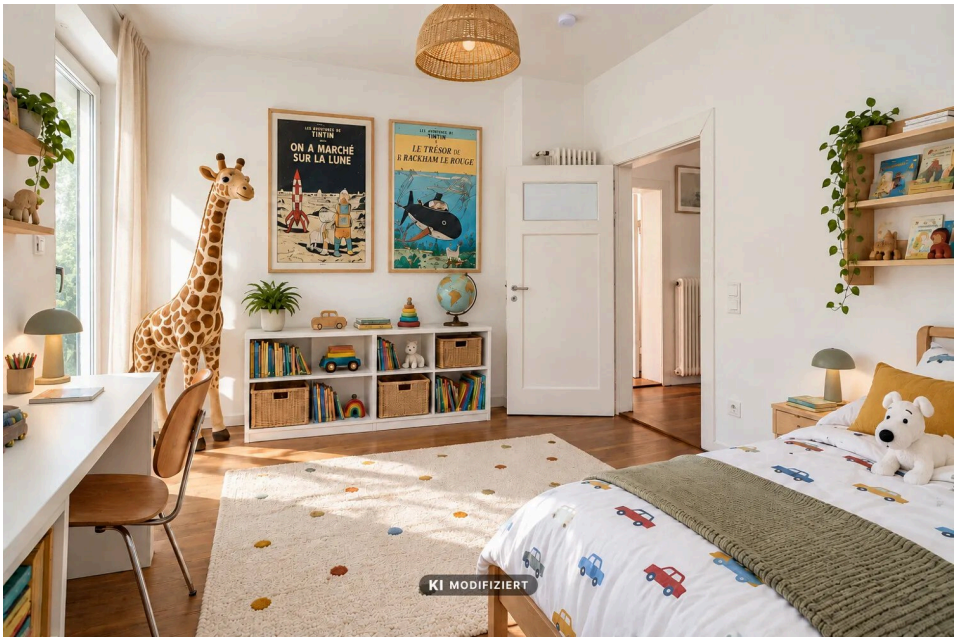




Objektnummer: 26004070 - 63263 Neu-Isenburg

# Die Immobilie

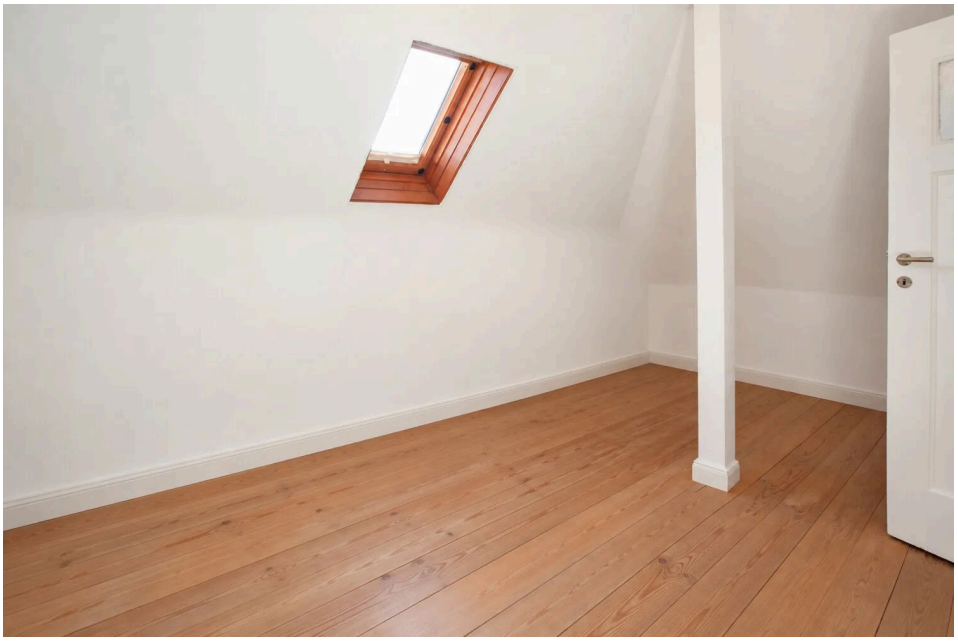


Objektnummer: 26004070 - 63263 Neu-Isenburg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26004070 - 63263 Neu-Isenburg

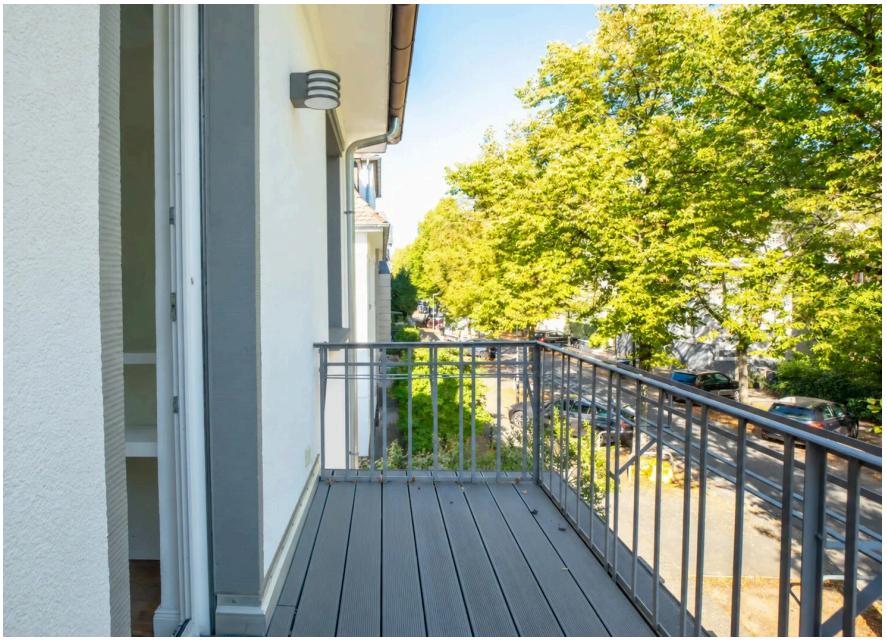
# Die Immobilie





Objektnummer: 26004070 - 63263 Neu-Isenburg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26004070 - 63263 Neu-Isenburg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26004070 - 63263 Neu-Isenburg

# Die Immobilie



Objektnummer: 26004070 - 63263 Neu-Isenburg

# Ein erster Eindruck

Dieses charmante Einfamilienhaus im begehrten Neu-Isenburger Westend verbindet auf besondere Weise den Charakter eines historischen Hauses mit modernem Wohnkomfort. Die 1927 als typisches Kaffeemühlenhaus erbaute Immobilie begeistert heute durch ihre gelungene Mischung aus liebevoll erhaltenen Altbaudetails und zeitgemäßer Gestaltung.

Das Haus wurde vor rund zehn Jahren innen überwiegend saniert und präsentiert sich heute mit einem stimmigen Wohnkonzept, das den ursprünglichen Charme des Gebäudes bewahrt und gleichzeitig modernen Ansprüchen gerecht wird. Im Jahr 2021 wurden zudem weitere Renovierungen an der Fassade, den Fenstern, dem Balkon und im Gartenbereich vorgenommen.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Empfangsbereich, der einen einladenden ersten Eindruck vermittelt. Das Erdgeschoss bildet mit seiner offenen Gestaltung das Herzstück des Hauses: Die moderne, offene Küche geht harmonisch in den Ess- und Wohnbereich über und schafft einen großzügigen Lebensmittelpunkt für Familie und Gäste. Ein kleines, separat gelegenes Arbeitszimmer ergänzt diese Ebene und bietet ideale Voraussetzungen für die Arbeit von zu Hause.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Das Dachgeschoss bietet zwei weitere Zimmer und ein Teilbad. Damit stehen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Gäste oder individuelle Wohn- und Arbeitskonzepte zur Verfügung.

Auch der Außenbereich überzeugt mit besonderem Flair. An warmen Tagen sorgt der Pool im schön eingewachsenen Garten für zusätzliche Lebensqualität.
Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet so auch ausreichende Nutz- und Abstellflächen.
Ein Carport ergänzt das Angebot um einen praktischen Stellplatz.

Dieses Haus ist mehr als eine Immobilie – es ist ein Zuhause für Menschen, die das Besondere schätzen. Die Verbindung aus historischem Charakter, modernem Wohnkomfort, einer durchdachten Raumaufteilung und einem attraktiven Gartenbereich macht es zu einer Immobilie mit unverwechselbarem Charme.

Objektnummer: 26004070 - 63263 Neu-Isenburg

# Ausstattung und Details

- moderner Grundriss
- z.T. alte Dielenböden
- Pool

Objektnummer: 26004070 - 63263 Neu-Isenburg

# Alles zum Standort

Neu-Isenburg präsentiert sich als gefragter Vorort im Frankfurter Umland, der urbane Nähe, eine sehr gute regionale Anbindung und eine starke wirtschaftliche Basis auf angenehme Weise verbindet. Die Nähe zu Frankfurt und zum Flughafen, die hohe Beschäftigungsdichte sowie die solide Nachfrage von Berufspendlern und Eigennutzern verleihen dem Standort eine verlässliche, zukunftsorientierte Ausstrahlung. Gerade für Familien entsteht daraus ein Umfeld, das Alltagstauglichkeit, Stabilität und ein hochwertiges Wohnumfeld harmonisch zusammenführt.

Im direkten Umfeld zeigt sich ein gewachsener Stadtcharakter mit kurzen Wegen und einem lebendigen, zugleich angenehm überschaubaren Wohngefühl. Die Lage überzeugt durch eine gute Erreichbarkeit, eine etablierte Infrastruktur und ein Umfeld, in dem sich das tägliche Leben komfortabel organisieren lässt. Für Familien ist besonders attraktiv, dass sich Bildung, Versorgung und Freizeit in einem stimmigen Radius bündeln und so ein ruhiger, gut eingebundener Lebensmittelpunkt entsteht.

Auch die Nahversorgung ist erfreulich nah: Supermärkte und kleinere Einkaufsmöglichkeiten sind bereits in etwa 4 bis 9 Gehminuten erreichbar und erleichtern den Alltag spürbar. Im Bereich Bildung liegen Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen in sehr kurzer Distanz; die nächstgelegene Kita ist in rund 4 Minuten zu Fuß erreichbar, weitere Einrichtungen folgen in 5 bis 11 Minuten. Ergänzend sorgt die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr für hohe Mobilität: Die Bushaltestellen Stoltzestraße und Rathaus sind jeweils in etwa 3 Minuten zu Fuß erreichbar, Friedensallee in rund 5 Minuten. Die Straßenbahnhaltestelle Neu-Isenburg Stadtgrenze liegt etwa 11 Gehminuten entfernt, der Bahnhof Neu-Isenburg rund 19 Minuten. Für den Pkw sind zudem mehrere Autobahnauffahrten in komfortabler Nähe verfügbar. Im Bereich Gesundheit stehen Arztpraxen, Apotheken, Zahnärzte und augenärztliche Versorgung in etwa 6 bis 13 Minuten bereit, was ein zusätzliches Gefühl von Sicherheit vermittelt. Für Erholung und gemeinsame Zeit bieten sich die Jean-Philipp-Anlage, die Dreieichanlage und der Spielpark Tannenwald in etwa 6 bis 7 Gehminuten an; Spielplätze, Sportangebote und kulturelle Treffpunkte wie die Kunstbühne Neu-Isenburg ergänzen das Umfeld auf angenehme Weise.

Insgesamt bietet Neu-Isenburg für Familien einen Standort, der kurze Wege, gute Erreichbarkeit und ein verlässliches Umfeld in überzeugender Weise vereint.

Objektnummer: 26004070 - 63263 Neu-Isenburg

# Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – 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.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
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 einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26004070 - 63263 Neu-Isenburg

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

Fahrgasse 41, 63303 Dreieich
Tel.: +49 6103 - 48 629 0
E-Mail: dreieich@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com