

Exposé

Wohnung in Neu-Isenburg

Einziehen oder vermieten – gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Stellplatz



Objekt-Nr. OM-422782

Wohnung

Verkauf: **249.000 €**

Ansprechpartner:
Styve Martial Nanmegni Kouakep

Am Forsthaus Gravenbruch 53
63263 Neu-Isenburg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	7	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	70,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	4,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	9.000 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einziehen oder vermieten – gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Stellplatz in Neu-Isenburg

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1963 in ruhiger und grüner Lage von Neu-Isenburg / Gravenbruch.

Mit einer Wohnfläche von ca. 69 m² bietet sie ideale Voraussetzungen sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, einen guten baulichen Zustand sowie durch eine angenehme Wohnatmosphäre. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Balkon, der den Wohnraum erweitert und zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Im Jahr 2025 wurden Sanierungsmaßnahmen an der Fassade und am Balkon durchgeführt, wodurch sowohl die Energieeffizienz als auch das äußere Erscheinungsbild nachhaltig aufgewertet wurden.

Ein eigener Stellplatz direkt am Gebäude sowie ein praktischer Kellerraum sind im Angebot enthalten und erhöhen den Wohnkomfort zusätzlich.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als attraktive Kapitalanlage.

Dank des aktuellen Leerstands besteht die Möglichkeit, die Wohnung nach eigenen Vorstellungen zu gestalten oder zeitnah neu zu vermieten.

Erwartete Kaltmiete liegt bei 1000€

Lage

Lage

Die Wohnung liegt in Neu-Isenburg (Stadtteil Gravenbruch), einer beliebten Wohnlage südlich von Frankfurt am Main.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Sport- und Freizeitangebote aus.

Verkehrsanbindung:

Sehr gute Anbindung an den ÖPNV

Schnelle Erreichbarkeit von Frankfurt am Main, Offenbach und dem Frankfurter Flughafen

Direkter Anschluss an das überregionale Straßennetz (u. a. A3, A661)

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	131,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



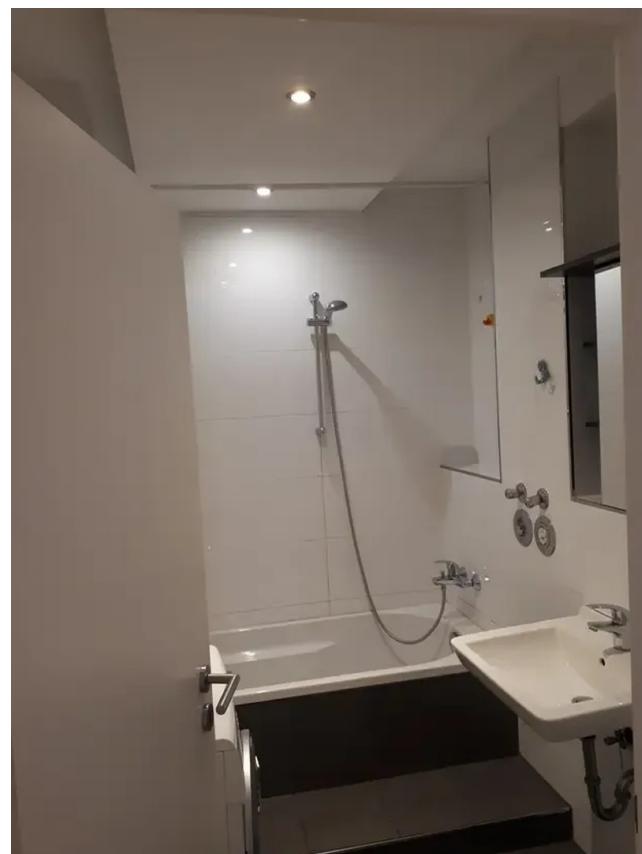
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

