

Exposé

Wohnung in Gravenbruch

sanierte 3-Zimmerwohnung mit sonnigem West-Balkon & Stellplatzmöglichkeit☀



Objekt-Nr. OM-442323

Wohnung

Verkauf: **247.000 €**

Ansprechpartner:
Janik Nirenberg

Schönbornring 7
63263 Gravenbruch
Hessen
Deutschland

Baujahr	1962	Preis Garage/Stellpl.	12.500 €
Zimmer	3,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	74,30 m²	Zustand	renoviert
Energieträger	Fernwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung verbindet modernen Wohnkomfort mit einem schönen Ausblick. Große moderne Fenster aus dem Jahr 2012 und eine angenehme Deckenhöhe sorgen in allen Räumen für eine helle, freundliche Atmosphäre. Der Grundriss ist optimal gestaltet, alle Zimmer sind bequem vom Flur aus erreichbar.

Der sonnige Westbalkon, zugänglich über das Wohnzimmer und ein Schlafzimmer, lädt zum Entspannen ein. Bei gutem Wetter lässt sich von hier aus sogar in der Ferne die Frankfurter Skyline bei Sonnenuntergang genießen. Das moderne Bad überzeugt mit beigefarbenen Fliesen und einer begehbaren Dusche mit einer Shampoo Nische. Eine hochwertige Einbauküche sowie ein gut erreichbarer Außenstellplatz vor dem Haus runden das Angebot ab. Die Wohnung ist damit direkt bezugsbereit und wurde zuletzt 2022 umfangreich renoviert und saniert. Hierzu wurde unter anderem die ganze Wohnungselektrik, sowie das Badezimmer inklusive Leitungen erneuert.

Die Wohnung ist leerstehend und somit direkt einzugsbereit.

Ausstattung

- kernsanierte moderne Wohnung
- West-Balkon mit Skylineblick
- optionaler KFZ Stellplatz
- beinhaltet eine Einbauküche

Fußboden:

Laminat, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Lage

Willkommen in Neu-Isenburg! Die Lage bietet ideale Bedingungen für die Eigennutzung. Insbesondere für Familien, die Wert auf ein sicheres Umfeld, kurze Wege und eine starke soziale Infrastruktur legen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist komfortabel gestaltet. Die nächste Bushaltestelle ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und bietet Anschlüsse Richtung Stadtzentrum sowie zur S-Bahn-Station, von der man in rund 12 Minuten Frankfurt-Süd erreicht. Mit dem Auto gelangt man in etwa 20 Minuten in die Frankfurter Innenstadt und in knapp 10 Minuten zum Flughafen, was den Standort auch für Berufspendler attraktiv macht.

Für Familien besonders wichtig: In direkter Umgebung befinden sich mehrere Kindergärten, darunter kommunale und private Einrichtungen, die in wenigen Minuten erreichbar sind. Auch Grundschulen und weiterführende Schulen wie Gymnasien und Gesamtschulen liegen im näheren Umfeld und sind fußläufig oder mit dem Fahrrad gut erreichbar. Dadurch entstehen kurze, sichere Wege für Kinder und Jugendliche.

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls hervorragend vorhanden. Der nächste REWE und Lidl befinden sich nur wenige Minuten entfernt und ermöglichen eine schnelle Versorgung des täglichen Bedarfs. Ergänzt wird das Angebot durch Bäckereien, Apotheken und kleine Fachgeschäfte im Zentrum von Neu-Isenburg.

Zur Freizeitgestaltung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Der nahegelegene Stadtwald lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Erholung im Grünen ein. Familien profitieren außerdem von Spielplätzen, Sportvereinen, dem Waldschwimmbad sowie kulturellen Einrichtungen wie dem „Hugenottenhaus“.

Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Kombination aus ruhigem Wohnen, sehr guter Infrastruktur, kinderfreundlichem Umfeld und optimaler Verkehrsanbindung, ideal für Familien und alle, die ein komfortables Zuhause suchen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	157,77 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



geräumiges Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Büro / Kinderzimmer



Einbauküche mit Geräten

Exposé - Galerie



modernes Badezimmer



Armaturen im Bad

Exposé - Galerie



Flur mit Zugang in alle Zimmer

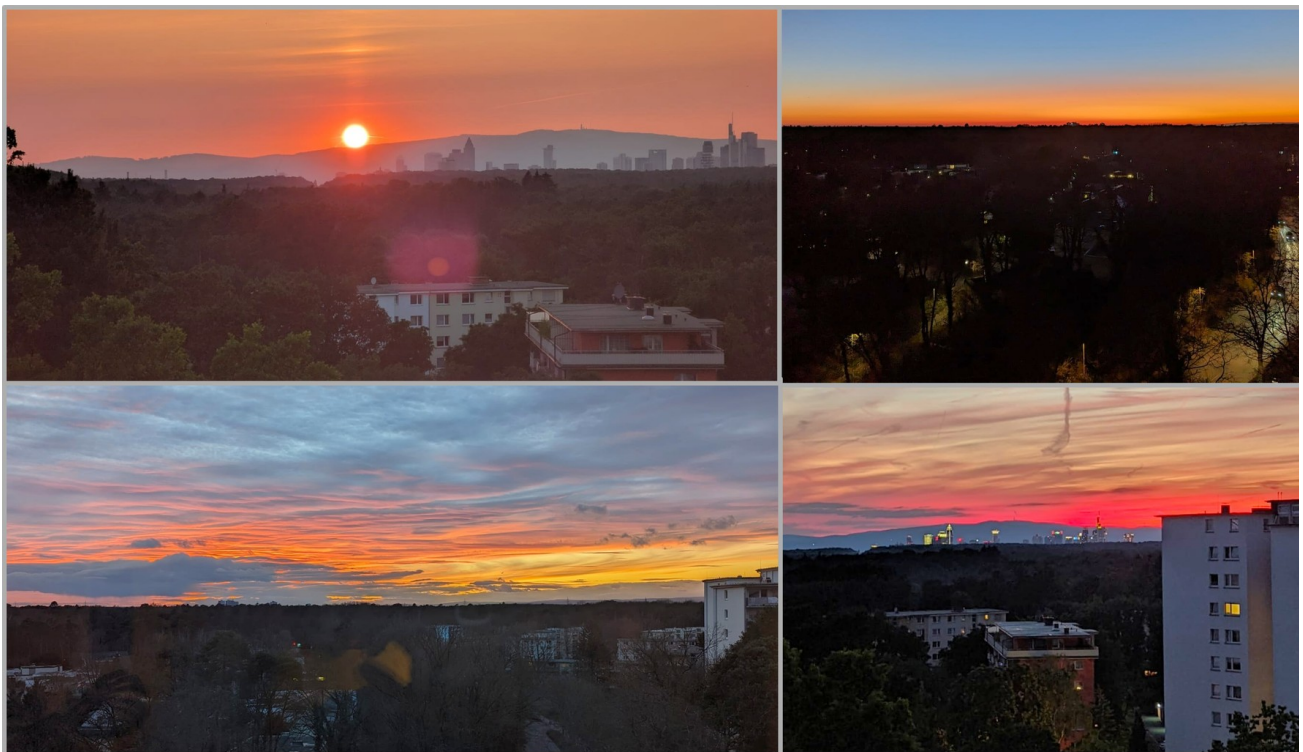


Möglicher Stellplatz

Exposé - Galerie



Westbalkon mit Aussicht



wunderschöne Aussicht vom Balk

Exposé - Galerie



Umgebung

Exposé - Grundrisse

