

## Helle 3,5-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen in Neu-Isenburg-Gravenbruch

**Wohnfläche: ca. 99,26 m<sup>2</sup>**

**Keller und eine Garage**

**Hausgeld 470 € (inkl. umlagefähige und nicht umlagefähige Kosten)**



**Perfekt geeignet für Eigennutzer (Paar oder kleine Familie)  
oder als Kapitalanlage**

**Preis: 329.000,00 € VB**

**Maklerprovision: 2,45 % Käuferprovision inkl. MwSt.**

**+49 1525 4246069**

[www.windstark.de](http://www.windstark.de)  
[immo@windstark.de](mailto:immo@windstark.de)  
Burgstr. 25  
35075 Gladenbach

Windstark Immobilien  
Ihre Maklerin Beata Wytrazek



WINDSTARK  
IMMOBILIEN

## Das Wohnhaus



In einem gepflegten Wohngebiet am Rand von Neu-Isenburg-Gravenbruch in der Meiselstraße 4 liegt diese großzügige Wohnung im 2. Obergeschoss eines Ensembles aus zwei Mehrfamilienhäusern, gebaut in 1969.

Das zu dem Haus gehörende Grundstück mit insgesamt ca. 1.300 m<sup>2</sup> ist sehr weitläufig und bietet viel Grünfläche rundherum, Spielflächen für Kinder sowie einen Bereich mit Garagen. Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig bequem zu erreichen.

Die zum Verkauf stehende Wohnung überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 99,7 m<sup>2</sup> und einem praktischen, komfortablen Grundriss mit 3,5 Zimmern, die sich bei Bedarf leicht in eine vollwertige 4-Zimmer-Wohnung umgestalten lassen. In dieser Lage ist diese Wohnung eine attraktive Möglichkeit, sich den Traum von einer eigenen Wohnung zu erfüllen – oder eine solide Kapitalanlage zu erwerben.

+49 1525 4246069

www.windstark.de  
immo@windstark.de  
Burgstr. 25  
35075 Gladenbach

Windstark Immobilien  
Ihre Maklerin Beata Wytrazek



WINDSTARK  
EXPOSÉ



## Wohnung



### Wohnungsaufteilung & Highlights

- Ein besonderes Merkmal der **Wohnung (insgesamt ca. 99,26 m<sup>2</sup>)** sind die **großen Fensterflächen**, die teilweise als bodentiefe Fenster mit französischem Balkon ausgeführt sind. Sie unterstreichen die Großzügigkeit und sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre.
- **Großzügiges Wohnzimmer (ca. 27,3 m<sup>2</sup>)** mit Zugang zu einem der beiden Balkone.
- **Separates Esszimmer (ca. 17,3 m<sup>2</sup>)**, das bei Bedarf vom Wohnzimmer abgetrennt werden kann – so entsteht eine vollwertige 4-Zimmer-Wohnung.
- **Schlafzimmer (ca. 18,9 m<sup>2</sup>)** mit Zugang zum zweiten Balkon.
- **Küche (ca. 6,0 m<sup>2</sup>) mit Balkonzugang** – ideal, um an der frischen Luft zu speisen.
- **Arbeits- oder Kinderzimmer (ca. 8,7 m<sup>2</sup>)** – flexibel nutzbar je nach Lebenssituation, ebenfalls mit Balkonzugang.
- **Zwei Balkone mit zusammen ca. 16 m<sup>2</sup> Fläche** (davon 4 m<sup>2</sup> anteilig in der Wohnfläche berücksichtigt) an Wohn-/Essbereich sowie an Schlafzimmer und Küche bieten die Möglichkeit, den ganzen Tag über die Sonnenseite zu genießen
- Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand.

**+49 1525 4246069**

www.windstark.de  
immo@windstark.de  
Burgstr. 25  
35075 Gladenbach

Windstark Immobilien  
Ihre Maklerin Beata Wytrazek



WINDSTARK  
IMMOBILIEN

## Wohnung



### Gebäude & Modernisierung

**Das Haus wurde 1969 erbaut** und wird komfortabel über **Fernwärme** versorgt. Der vorliegende Energieausweis weist einen **Verbrauch von ca. 207,39 kWh/(m²·a) aus (G-Klasse)**. Wie bei Häusern dieses Baujahrs üblich, bietet das Gebäude mittelfristig Spielraum für **energetische Verbesserungen**, zum Beispiel an Fassadedämmung und Fenster.

In der Wohnung selbst sind noch die ursprünglichen Fenster mit Einfachverglasung vorhanden. Sie sind gepflegt und funktionsfähig, können im Rahmen einer Modernisierung aber durch moderne Wärmeschutzfenster ersetzt werden.

Je nach Wunsch des Käufers lassen sich außerdem Bad, Elektrik und Oberflächen an den eigenen Geschmack und aktuelle Wohntrends anpassen.

Der Kaufpreis trägt dieser Modernisierung bereits Rechnung und bietet Käuferinnen und Käufern die Möglichkeit, sich in einer attraktiven Lage eine Wohnung nach eigenen Vorstellungen zu gestalten – ob zur Selbstnutzung oder als solide Kapitalanlage.

**+49 1525 4246069**

[www.windstark.de](http://www.windstark.de)  
[immo@windstark.de](mailto:immo@windstark.de)  
Burgstr. 25  
35075 Gladenbach

Windstark Immobilien  
Ihre Maklerin Beata Wytrazek



WINDSTARK  
EXPOSÉ

## Die Lage



Die Wohnung befindet sich in **Neu-Isenburg-Gravenbruch**, in einem **gewachsenen, ruhigen Wohngebiet mit viel Grün**. Gravenbruch verbindet die Ruhe einer naturnahen Lage mit einer hervorragenden Anbindung in das gesamte Rhein-Main-Gebiet.

Mit dem Auto erreichen Sie die **Frankfurter Innenstadt in ca. 15–20 Minuten**, der **Frankfurter Flughafen ist ebenfalls schnell über die A3 und A661 erreichbar**. **Buslinien binden Gravenbruch direkt an Neu-Isenburg, Frankfurt-Südbahnhof und Offenbach an**, sodass auch Pendler ohne Auto gut angebunden sind.

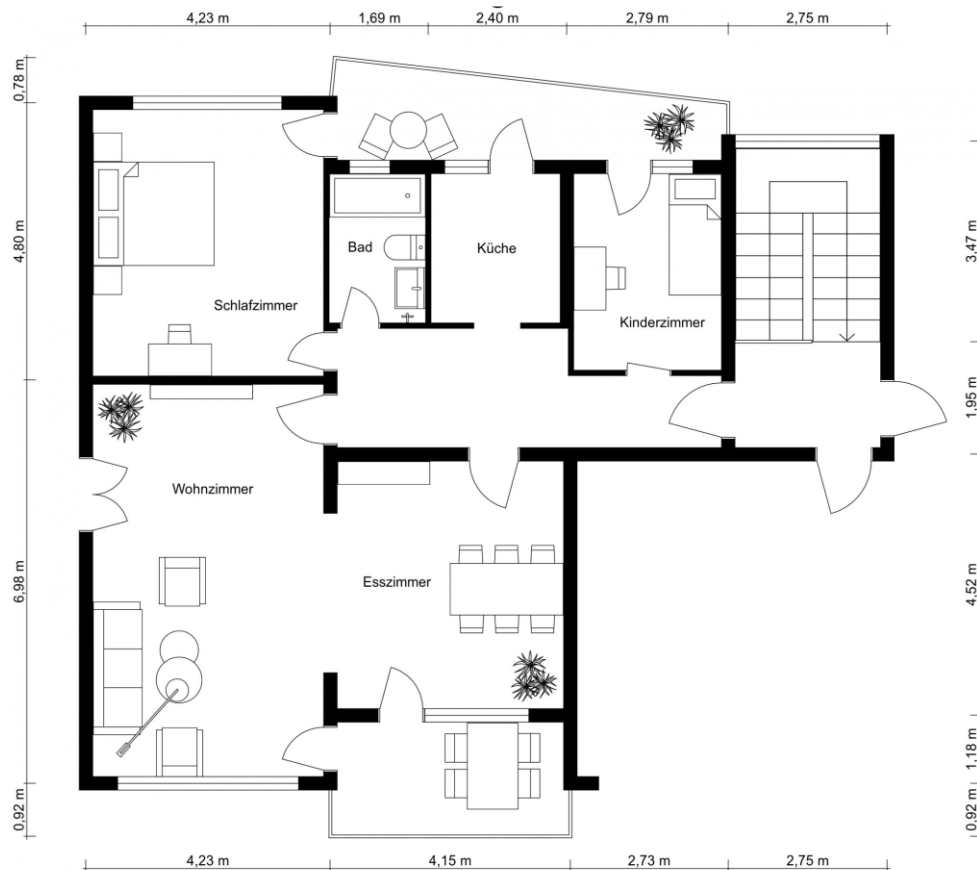
Im Ort selbst finden Sie **Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäcker, Ärzte und Apotheken in kurzer Entfernung**. **Schulen und Kitas sind in Neu-Isenburg und Gravenbruch gut erreichbar**, ebenso **diverse Sport- und Freizeitangebote – von Sportvereinen und Fitnessstudios bis hin zu Spazier- und Joggingwegen im nahen Waldgebiet**.

Die gute Mischung aus schneller Verbindung nach Frankfurt, solider Infrastruktur vor Ort und der grünen, familienfreundlichen Umgebung macht diese Lage besonders attraktiv.



## Wohnung Nr 18

- 2. Obergeschoss rechts
- ca. 99,26 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3,5 Zimmer
- ideal für ein Paar oder eine kleine Familie



Rechtlicher Hinweis: Die Angaben zur Wohnfläche sowie die Darstellung der Raumaufteilung wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Maßgenauigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtümer und Abweichungen bleiben vorbehalten.

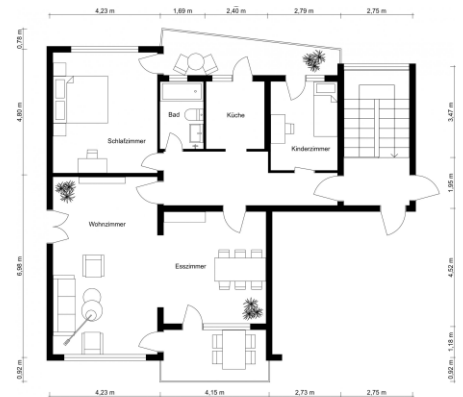
**+49 1525 4246069**

[www.windstark.de](http://www.windstark.de)  
[immo@windstark.de](mailto:immo@windstark.de)  
Burgstr. 25  
35075 Gladenbach

Windstark Immobilien  
Ihre Maklerin Beata Wytrazek

## Wohnung Nr 18

- 2. Obergeschoss rechts
- ca. 99,26 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3,5 Zimmer
- ideal für ein Paar oder eine kleine Familie



Rechtlicher Hinweis: Die Angaben zur Wohnfläche sowie die Darstellung der Raumaufteilung wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Maßgenauigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtümer und Abweichungen bleiben vorbehalten.

**+49 1525 4246069**

[www.windstark.de](http://www.windstark.de)  
[immo@windstark.de](mailto:immo@windstark.de)  
Burgstr. 25  
35075 Gladenbach

Windstark Immobilien  
Ihre Maklerin Beata Wytrazek



**WINDSTARK**  
IMMOBILIEN

## Fotogalerie

### Hausansicht



### Außenanlage



**+49 1525 4246069**

[www.windstark.de](http://www.windstark.de)  
[immo@windstark.de](mailto:immo@windstark.de)  
Burgstr. 25  
35075 Gladenbach

Windstark Immobilien  
Ihre Maklerin Beata Wytrazek



**WINDSTARK**  
**EXPOSÉ**





**WINDSTARK**  
IMMOBILIEN

## Fotogalerie



**Wohnzimmer**



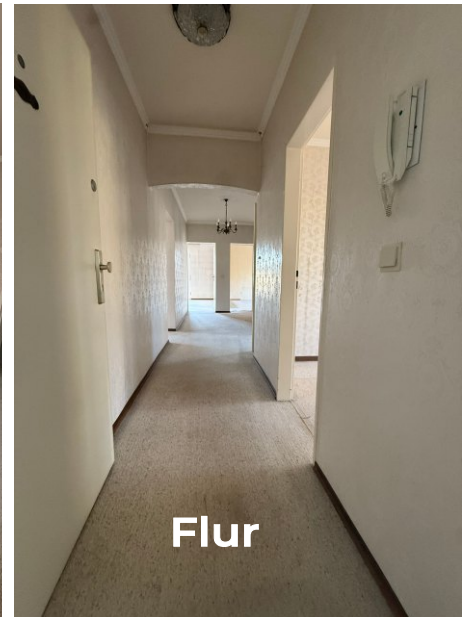
**Wohnzimmer**



**Esszimmer**



**Esszimmer**



**Flur**

**+49 1525 4246069**

[www.windstark.de](http://www.windstark.de)  
[immo@windstark.de](mailto:immo@windstark.de)  
Burgstr. 25  
35075 Gladenbach

Windstark Immobilien  
Ihre Maklerin Beata Wytrazek



**WINDSTARK**  
**EXPOSÉ**



**WINDSTARK**  
IMMOBILIEN

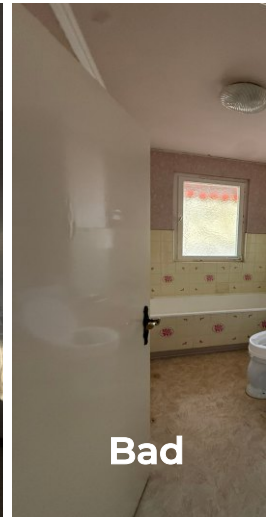
## Fotogalerie



**Küche**

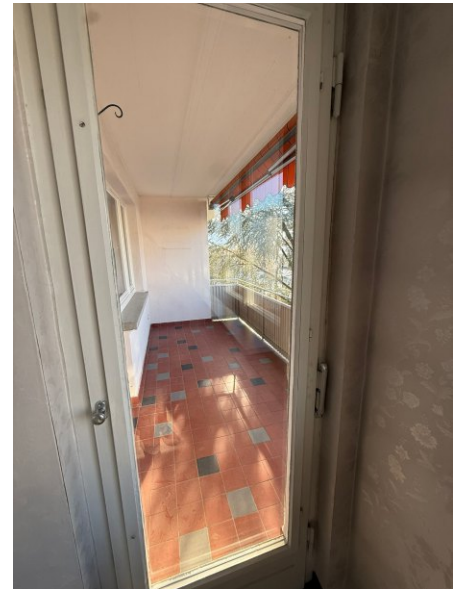


**Esszimmerrausblick**



**Bad**

## Balkone



**+49 1525 4246069**

[www.windstark.de](http://www.windstark.de)  
[immo@windstark.de](mailto:immo@windstark.de)  
Burgstr. 25  
35075 Gladenbach

Windstark Immobilien  
Ihre Maklerin Beata Wytrazek



**WINDSTARK**  
**EXPOSÉ**



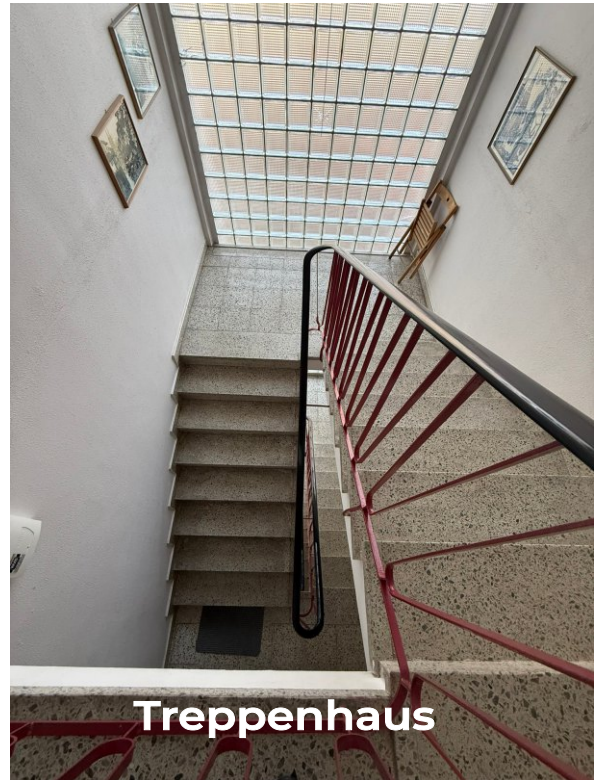


**WINDSTARK**  
IMMOBILIEN

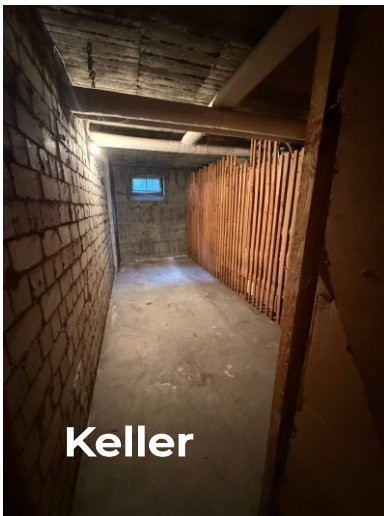
## Fotogalerie



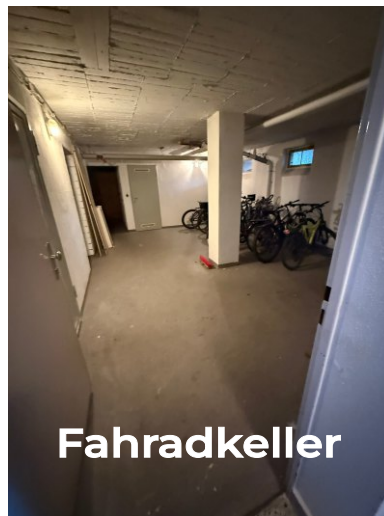
**Treppenhaus**



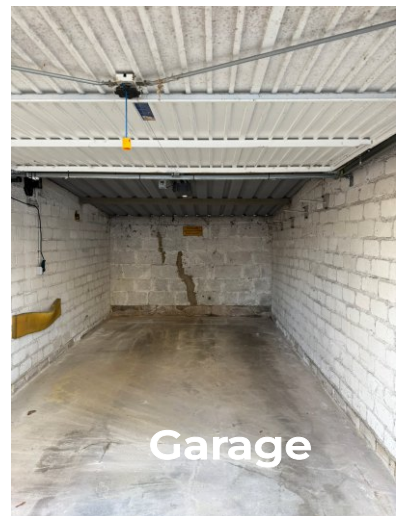
**Treppenhaus**



**Keller**



**Fahradkeller**



**Garage**

**+49 1525 4246069**

[www.windstark.de](http://www.windstark.de)  
[immo@windstark.de](mailto:immo@windstark.de)  
Burgstr. 25  
35075 Gladenbach

Windstark Immobilien  
Ihre Maklerin Beata Wytrazek



**WINDSTARK**  
**EXPOSÉ**