

EXPOSÉ

IMMOPROFI
ANDRÉ ZAHEDI



Penthouse-Living mit Weitblick und Stil



ECKDATEN

Objektart: Penthousewohnung

Adresse: 63263 Neu-Isenburg / Gravenbruch

Baujahr: 1963

Zimmerzahl: 3,5

Wohnfläche (ca.): 163,21 m²

Nutzfläche (ca.): 14,06 m²

Hausgeld (ca.): 444,- €

Etage: 5

Anzahl Etagen: 5

Kaufpreis
€ 479.500,-

Immoprofi André Zahedi e.K.

Holzhofallee 15 A ° 64295 Darmstadt ° Tel.: 06151 59905-0

Fax: 06151 59905-15 ° zahedi@immoprofi-zahedi.de ° www.immoprofi-zahedi.de

> Penthousewohnung

> Neu-Isenburg / Gravenbruch

> 3,5 Zimmer

> 163,21 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 11IZ004201



Objekteckdaten:

Objektart	Penthousewohnung
Adresse	63263 Neu-Isenburg / Gravenbruch
Baujahr	1963
Zimmerzahl	3,5
Wohnfläche (ca.)	163,21 m ²
Nutzfläche (ca.)	14,06 m ²
Kaufpreis	479.500,- €
Hausgeld (ca.)	444,- €
Etage	5
Anzahl Etagen	5
Aufzug	Personenaufzug
Terrasse	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	142,19 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2033-02-21
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1963
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung, Fernheizung
Befeuerung	Fernwärme
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	ab Mai 2026
Provision für Käufer	3,57 % (inkl. 19 % MwSt.)

Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause - einer außergewöhnlichen 3,5-Zimmer-Penthousewohnung im 5. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Neu-Isenburg/Gravenbruch. Auf ca. 163 m² Wohnfläche erwartet Sie ein stilvolles Refugium mit lichtdurchflutetem Ambiente, klarer Architektur und einem besonderen

Highlight: einer rund 88 m² großen, teils überdachten Dachterrasse in Süd-West-Ausrichtung - mit atemberaubendem Blick über die Dächer Gravenbruchs bis hin zum Stadtwald. Hier genießen Sie Sonne, Weitblick und Privatsphäre - ein Ort zum Durchatmen und Ankommen.

Das Penthouse bietet den idealen Rahmen für Paare oder kleine Familien, die Großzügigkeit und Exklusivität schätzen.

Das Masterbedroom mit angeschlossenem 14-m²-Ankleidezimmer lässt Modeherzen höherschlagen. Ein weiteres, geräumiges Zimmer eignet sich perfekt als Kinder- oder Gästezimmer - bereits mit maßgefertigten Einbauschränken ausgestattet. Das Tageslichtbad wurde 2017 aufwendig modernisiert und begeistert mit Fußbodenheizung, Design-Fliesen und edlen Armaturen.

Das ca. 49 m² große Wohn- und Esszimmer ist der Mittelpunkt des Lebens - offen, hell und verbunden mit der weitläufigen Dachterrasse. Die gepflegte Einbauküche ist direkt über das Esszimmer erreichbar und bietet kurze Wege sowie Platz für kulinarische Kreativität.

In den letzten Jahren wurden umfangreiche Modernisierungen am Gebäude vorgenommen: Fassaden- und Balkonsanierung, Dämmung der Wetterseite, neue Heizungsanlage (Fernwärme) sowie Fahrstuhlerneuerung - für nachhaltigen Wohnkomfort.

Zur Wohnung gehören ein großzügiger, gemauerter Kellerraum, ein gemeinschaftlicher Fahrrad- und Trockenraum sowie eine besonders gesicherte Wohnungseingangstür. Kunststoffenster mit Doppelverglasung und eine Gegensprechanlage ergänzen die Ausstattung.

Bezugsfrei ab Mai/Juni 2026.

Für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin steht Ihnen Herr Nicolas Baitsch gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihren Kontakt.

Ausstattung:

- Massivbauweise
- Fernheizung mit Heizkörper
- Das monatliche Hausgeld beträgt 444,- EUR zzgl. 248,- EUR Heizkosten. Die Heizkosten werden direkt mit dem Fernwärmeunternehmen abgerechnet. Energieträger: Fernwärme
- Fenster Kunststoffsolierverglasung von 2017
- Fußböden in den Wohnräumen: Teppichboden.
- 2017: Exklusives Tageslichtbad, komplett modernisiert, mit Fußbodenheizung und Heizkörper inklusive hochwertiger Badezimmerelemente und neuem Fenster
- 2007 Vollwärmeschutz an der Wetterseite der Wohnung
- hochwertige, gut erhaltene Einbauküche - Waschmaschine und Trockner in der Küche
- Master Bedroom mit eigener großer Ankleide, Klimaanlage und Ausgang zur Terrasse

Eckdaten

> Penthousewohnung

> Neu-Isenburg / Gravenbruch

> 3,5 Zimmer

> 163,21 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 11IZ004201



- 2015 neue Klimanlage im Wohnzimmer und im Kinderzimmer
- große Dachterrasse, teilweise überdacht mit Windschutz, gefliest, zuzüglich elektrischer Sonnenmarkise
- Gemauerter Kellerraum, ca. 14 qm Nutzfläche mit Stromanschluss.
- Garage mit elektrischem Tor
- Glasfaser liegt im Haus
- 2015 wurde der Hausputz neu angelegt

Lagebeschreibung:

Gravenbruch - ein Ort, an dem man ankommt und bleibt. Eingebettet in idyllische Wald- und Parklandschaften liegt dieses grüne Kleinod zwischen Frankfurt, Offenbach und Neu-Isenburg - ein idealer Rückzugsort für Paare, die Ruhe, Natur und zugleich die Nähe zur Stadt suchen.

Hier beginnt der Tag mit Vogelgezwitscher statt Verkehrslärm. Der morgendliche Spaziergang führt durch alte Buchenwälder, am Gravenbruchsee entlang - vielleicht mit einem Coffee-to-go aus dem kleinen Lieblingscafé um die Ecke. Am Abend wartet das stilvolle Restaurant im Kempinski Hotel oder ein gemütlicher Grillabend auf der eigenen Terrasse - mitten im Grünen und doch nur wenige Minuten von der Frankfurter City entfernt.

Gravenbruch verbindet, was selten geworden ist: exklusive Wohnqualität, Nachbarschaft mit Niveau und Naturverbundenheit. Die Menschen hier grüßen sich, das Tempo ist etwas ruhiger, die Luft klarer, die Atmosphäre herzlicher.

Für Paare, die nach einem Zuhause suchen, das Geborgenheit schenkt und gleichzeitig den Freiraum lässt, das Leben zu genießen, ist Gravenbruch ein echter Geheimtipp - charmant, gepflegt und mit dieser besonderen, fast schon filmreifen Ruhe, die man spürt, sobald man hier ankommt.

Sonstiges:

Als erfahrener und professioneller IVD-Immobilienmakler ist ImmoProfi Andre Zahedi Ihr Experte für Immobilien in Neu-Isenburg, Gravenbruch und Frankfurt. Wir bieten Ihnen einen exklusiven Alleinauftrag, der sicherstellt, dass Ihre Immobilie erfolgreich verkauft wird. Unsere Kunden schätzen unser Engagement für exzellenten Kundenservice und unsere Expertise auf dem Markt. Als Top-Immobilienmakler der Region stehen wir Ihnen zur Seite, um Ihre Traumimmobilie zu finden oder Ihre Immobilie zu verkaufen. Rufen Sie uns noch heute an, um einen Termin zu vereinbaren und Ihre Immobilienziele zu erreichen.

+++ Anfragen ohne Angabe von Telefonnummer und vollständiger Namen und Adresse können wir leider nicht berücksichtigen.

Objektbilder:



Wohnzimmer



Dachterrasse



Dachterrasse

ImmoProfi Andre Zahedi e.K.

Holzhofallee 15 A ° 64295 Darmstadt
Tel.: 06151 59905-0 ° Fax: 06151 59905-15

zahedi@immoprofi-zahedi.de ° www.immoprofi-zahedi.de

Eckdaten

- > Penthousewohnung
- > Neu-Isenburg / Gravenbruch
- > 3,5 Zimmer

- > 163,21 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11IZ004201



Dachterrasse



Wohnzimmer



Dachterrasse



Wohnzimmer



penth-8



Wohnzimmer

Eckdaten

- > Penthousewohnung
- > Neu-Isenburg / Gravenbruch
- > 3,5 Zimmer

- > 163,21 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11IZ004201



Esszimmer



Schlafzimmer mit Ankleide



Küche inkl. EBK



Schlafzimmer mit Ankleide



Küche inkl. EBK



Schlafzimmer mit Ankleide

Eckdaten

- > Penthousewohnung
- > Neu-Isenburg / Gravenbruch
- > 3,5 Zimmer

- > 163,21 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11IZ004201



Zimmer



Exklusives Duschbad



Zimmer



Exklusives Duschbad



Exklusives Duschbad



Exklusives Duschbad-28

Eckdaten

> Penthousewohnung

> Neu-Isenburg / Gravenbruch

> 3,5 Zimmer

> 163,21 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 11IZ004201



Hausansicht

> Penthousewohnung

> Neu-Isenburg / Gravenbruch

> 3,5 Zimmer

> 163,21 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 11IZ004201



AGB:

Immoproti Andre Zahedi e.K. – Ihr Immobilienmakler in Darmstadt

wenn sie von der Immoproti Andre Zahedi e.K. schriftlich genehmigt werden.

1. Die von der Immoproti Andre Zahedi e.K. dem Auftraggeber überlassenen Angebote und Mitteilungen dürfen von diesem nur für sich selbst verwendet werden; jedoch unbefugter Gebrauch, insbesondere die Weitergabe an Dritte, rechtfertigt die Geltendmachung eines Schadensersatzanspruches in Höhe der Provisionszusätze gem. Ziff. 3c) der folgenden Allgemeinen Bedingungen.

2. Die Immoproti Andre Zahedi e.K. haftet nicht für die Richtigkeit der ihr von dem Eigentümer des Objektes gemachten Angaben, sie schließt die Haftung für eine eventuelle Unrichtigkeit der ihr gemachten Angaben und für alle ihr nicht selbst bekannten Umstände aus.

3. a) Eine Provisionspflicht entsteht bei folgenden Geschäften

- Abschlüsse, die mit einem von der Immoproti Andre Zahedi e.K. nachgewiesenen Käufer, Mieter oder Pächter innerhalb eines Jahres nach Vertragsabschluss getätigt werden; hierzu gehören auch Ersatz-, Zusatz- bzw. Ergänzungsgeschäfte, die im Zusammenhang mit einem derartigen Abschluss stehen.

- Die Provisionspflicht entsteht unabhängig davon, ob der Vertrag nach dem Angebot der Immoproti Andre Zahedi e.K. oder davon abweichend (z.B. bei der Preisgestaltung) zustande kommt.

“ Die Ausübung eines vertraglichen oder gesetzlichen Rücktrittsrechts nach Abschluss eines Vertrages berührt den Provisionsanspruch nicht.

3. b) Mit Vertragsabschluss über das nachgewiesene oder vermittelte Objekt ist die Provision fällig.

3. c) Bei einem durch Nachweis oder Vermittlungstätigkeit der Immoproti Andre Zahedi e.K. zustande gekommenen Kaufvertrages beträgt die Maklerprovision 5,8 % inklusive der geltenden Mehrwertsteuer vom effektiven Kaufpreis; dieser Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn ein von der Immoproti Andre Zahedi e.K. nachgewiesenes Objekt im Wege der Zwangsversteigerung erworben wird.

Bei Vermietung von Gewerbefläche, 3,57 Mieten inkl. MwSt, zu zahlen jeweils vom Mieter.

4. Vom Vertrag abweichende Vereinbarungen sind nur dann gültig, sofern sie schriftlich abgefasst und von beiden Vertragsparteien bestätigt werden.

5. Ohne schriftliche Vollmacht sind Mitarbeiter der Immoproti Andre Zahedi e.K. nicht berechtigt, Vereinbarungen, die von diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen abweichen, mit dem Auftraggeber zu treffen; werden dennoch Abreden getroffen, so werden sie nur dann rechtsgültig,