

# Exposé

## Wohnung in Frankfurt am Main

### Kernsanierte 4-Zimmer-ALTBAU-Wohnung, TOP Lage in Bockenheim



Objekt-Nr. OM-201240

#### Wohnung

Vermietung: **2.700 € + NK**

Mobil: 0173 9179794

60486 Frankfurt am Main  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.04.2025
Zimmer	4,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	136,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	200 €	Etage	3. OG
Mietsicherheit	8.100 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die sehr schöne, großzügige 4 Zimmer Altbauwohnung befindet sich im 3.OG eines Mehrfamilienhauses, in bester Lage, in Frankfurt Bockenheim. Die Nähe zur Messe Frankfurt, Hamburger Allee und dem Westbahnhof macht diese Wohnung besonders attraktiv, denn sie bietet eine optimale Verkehrsanbindung (U-/S-Bahn, Straßenbahn und Bus) und somit einen schnellen Weg zur Frankfurter Innenstadt oder in alle anderen Richtungen. Trotz der sehr guten Anbindung ist die Lage als ruhig zu beschreiben, da sich das Objekt in einer Seitenstraße befindet.

Die Wohnung wurde komplett kernsaniert und modernisiert. Sie bietet eine exklusive Ausstattung wie z.B. Echtholzparkett in allen Wohnräumen, Natursteinfensterbänke, edle Feinsteinfliesen in Bad und Gäste-WC sowie Deckenspots in Küche, Flur, Bad und Gäste-WC. Weitere Ausstattungsmerkmale entnehmen Sie den Highlights.

Hohe Decken, große Räume lassen die Wohnung hell und freundlich wirken, zudem können Sie das Tageslicht von Norden, Süden und Westen aus genießen. Einzelne Details wie Wohnraumbügel mit Designergriffen aus Edelstahl, gefräste Struktur-Sockelleisten oder die aufwendig sanierte, Original-Wohnungstür präsentieren den Altbau-Charm.

Des Weiteren wird die Wohnung mit einer modernen Einbauküche ausgestattet, die keine Wünsche offen lässt und über hochwertige Elektrogeräte verfügt. Der Küchen-Essbereich ist großzügig angelegt und bietet viel Raum zum Kochen, Speisen und Wohlfühlen. Die Schlafräume haben eine komfortable Größe und bieten daher ausreichend Platz. Zwei der Räume haben eine nahezu identische Größe und sind mit einer doppelflügeligen Tür verbunden. Somit lassen sich auch ganz individuelle Raum- und Gestaltungswünsche verwirklichen. Der Balkon in Süd-Ausrichtung lädt zum Verweilen und Sonne genießen ein.

Das moderne Tageslicht-Bad mit begehbare Dusche, Badewanne, elektr. Fußbodenheizung lässt keine Wünsche offen und bietet ausreichend Platz. Ein separates Gäste-WC ist vorhanden. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und beliebte Lokalitäten sind sehr gut erreichbar.

Weitere Details:

- ++ Kaltmiete 2.700 €
- ++ Nebenkosten ohne Heizkosten 200 €
- ++ Kautions 3 Monatskaltmieten
- ++ zzgl. Heizung und Strom
- ++ kein Aufzug
- ++ Hundehaltung nicht gewünscht

Der Verkauf ist ausgeschlossen. Bitte keine Makleranfragen.

## Ausstattung

Highlights:

- + Sehr helle und lichtdurchflutete Wohnung
- + Moderne Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten, Natursteinplatte
- + Balkon Ausrichtung Süd, kleiner Balkon Ausrichtung Nord
- + Hochwertiges Echtholzparkett (Eiche) in allen Wohnräumen und Flur
- + Natursteinfensterbänke
- + Elektrische Rollläden
- + Großes, modernes Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne

- + Elektrische Fußbodenheizung im Bad zusätzlich
- + Separates Gäste-WC
- + Exklusive Feinsteinfliesen in Bad und Gäste-WC
- + TV-, Telefonanschluss in allen Wohn- und Schlafräumen
- + Klingelanlage mit Videofunktion
- + Deckenspots in Küche, Bad, Flur und Gäste-WC
- + Anschluss für Waschmaschine im Bad
- + Kellerraum

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Bitte keine Makleranfragen! Ein Verkauf der Immobilie ist ausgeschlossen!

Vermietung erfolgt ausschließlich direkt vom Eigentümer bzw. Verwalter! Eine gewerbliche Vermietung ist nicht möglich.

## Lage

Bockenheim zählt zu einem der beliebtesten Stadtteilen und wird liebevoll "die kleine Stadt innerhalb Frankfurts" genannt. Der Stadtteil zeichnet sich dadurch aus, dass er seinen Einwohnern alles bietet. So hat man viele tolle Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Bars sowie Restaurants, Wochenmärkte mit kleinen Ständen als auch Kunst, Kultur und Parks in der Nähe und muss "die kleine Stadt" nicht verlassen. Und wenn doch, dann ermöglicht das sehr gut erschlossene Nahverkehrsangebot, die Fortbewegung mit S-/U-Bahn, Bus, Straßenbahn in alle Richtungen. Nicht zuletzt versprühen die vielen schönen Altbauten, kleine Gässchen oder die Leipzigerstraße einen ganz besonderen Charm und sorgen für eine sehr entspannte Atmosphäre und hohe Lebensqualität. Alle weiteren Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen sowie die medizinische Versorgung sind selbstverständlich auch in der Nähe.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Einbauküche I



Einbauküche II

# Exposé - Galerie



Küchen- & Essbereich



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Doppeltür



Verlegeart Parkett + Doppeltür

# Exposé - Galerie



Zimmer III



Zimmer II

# Exposé - Galerie



Zimmer II



Zimmer I



# Exposé - Galerie



Bad / Badewanne



Bad

# Exposé - Galerie



Bad / Dusche



Verlegearbeit Parkett

# Exposé - Galerie



Flur Richtung Wohnzimmer



Flur Richtung Küche

# Exposé - Galerie



Wohnungstür

# Exposé - Grundrisse

