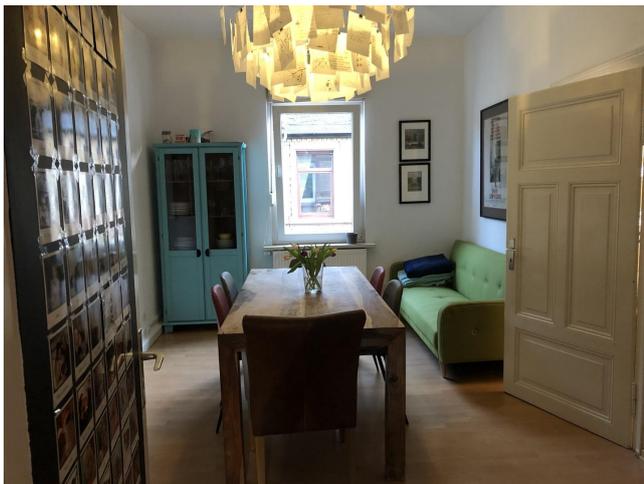


# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Frankfurt

### Mehrfamilienhaus in Frankfurt, stilvoller eleganter Altbau in zentraler Lage



Objekt-Nr. OM-233439

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **1.100.000 €**

65929 Frankfurt  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	157,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Etagen	4	Schlafzimmer	6
Zimmer	11,00	Badezimmer	5
Wohnfläche	295,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Etagenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Charmantes Stadthaus mit schönem Hinterhof-Garten und stilvollem Flair.

Grundstück

Voll unterkellert ( 4 Räume)

Waschküche

Sanierungen: Das Dach wurde 2016 vollständig erneuert und gedämmt (Außendämmung)

Neue Gasetagenheizung, hier wurde zudem eine neue Gasleitung verlegt

Neuer Energieausweis gültig bis 2032.

Klinkerfassade

Die Genehmigung für 2 Balkone im 1. und 2. OG werden bereits eingeholt.

Jedes Zimmer im Dachgeschoß wurde mit großen Velux-Fenstern versehen.

Alle Fenster sind doppelverglast und mit Rollläden ausgestattet.

## Ausstattung

Die Aufteilung der Räumlichkeiten bietet viel Spiel für ein ansprechendes Interieur im Altbaustil.

Im EG befindet sich eine 3 Zimmer Wohnung (ca. 52 qm): WZ: ca. 15qm, SZ: ca. 12 qm, Wohnküche/Esszimmer: ca. 13 qm, Bad: ca. 3,5 qm, Küche: ca. 4,6 qm + Flur. ca. 2 qm

Im 1. OG und 2.OG, jeweils eine 2-Zimmer Wohnung (ca. 65 qm)

WZ: ca. 20qm, SZ: ca. 16,5 qm, Küche: ca. 15 qm, Bad: ca. 8,5 qm + Flur: ca. 4,7 qm

3. OG (Ausbau)

SZ 1: ca. 10,5 qm, SZ 2: ca. 10,5 qm, SZ 3: ca. 9 qm, WZ: ca. 12 qm, Gäste WC: ca. 4 qm + Flur. ca. 10 qm

Charmanter Altbau mit 3 Meter hohen Decken, gut geschnitten, lichtdurchflutete Räume, überall Laminatböden, Bäder sind gefliest, doppelverglaste Kunststoff-Fenster, Tageslichtbad mit Badewanne, voll ausgebauter Dachboden mit ursprünglicher Holzterrappe.

Modernisierungen:

Das Dach wurde 2016 komplett von außen mit Kaltschaumplatten isoliert (Außendämmung) und mit neuen Dachziegeln eingedeckt.

Zudem wurde das Dach mit neuen Velux Fenstern versehen.

Beim Ausbau des 3. OG wurde die komplette Elektrik neu verlegt und mit sparsamen Infrarotheizungen ausgestattet.

Stromleitungen: 3-adrig.

2019 wurde im 2.OG eine neue Gastherme mit neuen Heizkörpern installiert.

2018 wurde das 1. OG kernsaniert und mit neuer Elektrik ausgestattet.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Wohnungen im EG und im 1. OG sind vermietet.

## Lage

Das Objekt liegt im Stadtkern von Frankfurt am Main Höchst, nur 5 Minuten Fußweg zum Main/Nidda entfernt, wo Sie eine wunderschöne Fachwerkaltstadt, quirliges Markttreiben, erstaunlich viele versteckte inhabergeführte Geschäfte, die älteste Kirche Frankfurts, ein Renaissance-Schloss, ein lebendiges Mainufer mit Cafés, Frankfurts einzige Fähre und vieles mehr erwartet. Die Bus- und Bahnanbindung ist hervorragend gelegen. Ob mit Bus oder Straßenbahn, die Haltestelle ist in nur 1 Minute zu Fuß erreichbar. Der Bahnhof ist fußläufig in ca. 8 Minuten zu erreichen. Perfekte Anbindung zur Innenstadt bzw. Messe Frankfurt.

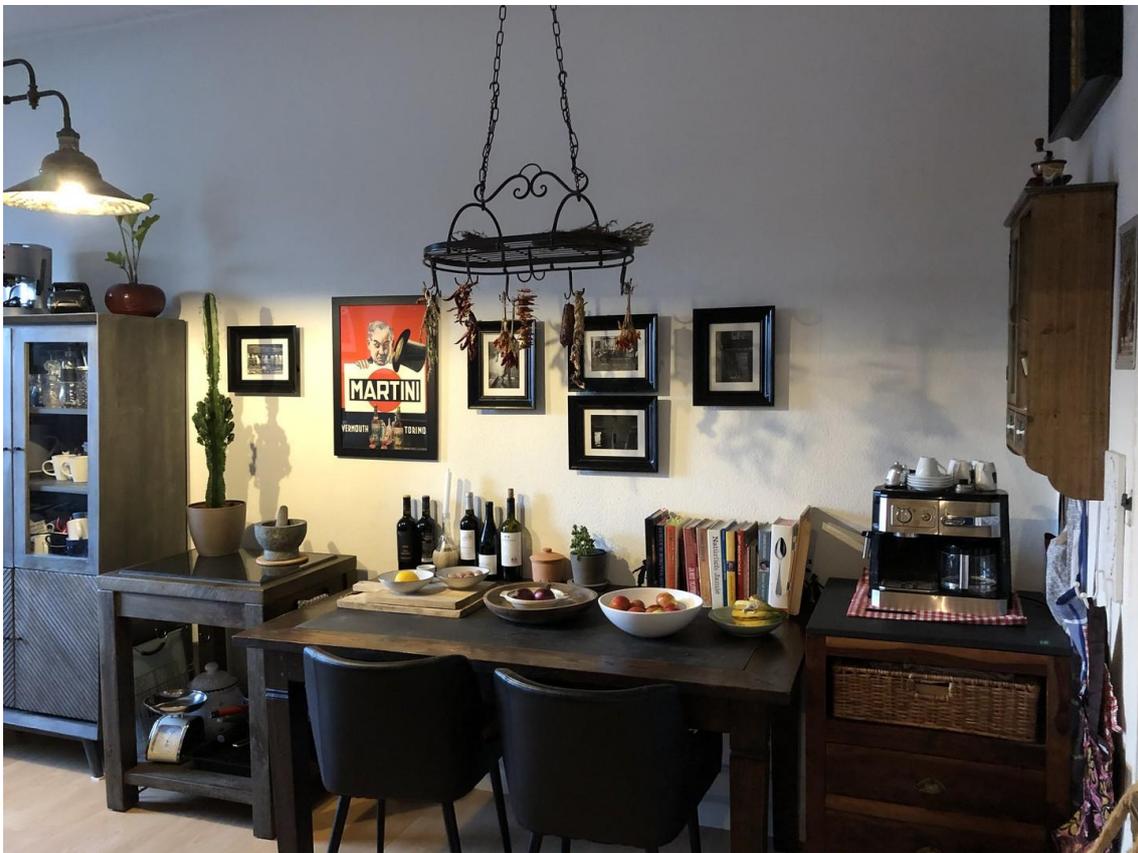
### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	114,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



2. OG Küche

# Exposé - Galerie



2. OG Küche



2. OG Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



1. OG Küche



1. OG Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



1. OG Küche



1. OG Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



1. OG Wohnzimmer



EG Wohnküche

# Exposé - Galerie

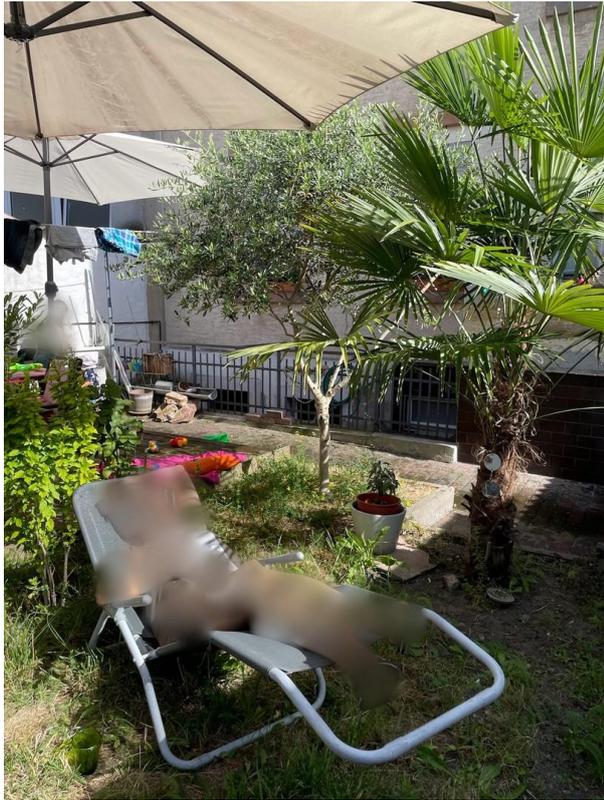


EG Badezimmer



EG Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Hinterhof mit Garten



Treppenhaus



2. OG, oberer Ausbau

# Exposé - Galerie



2. OG, oberer Ausbau



2. OG, oberer Ausbau

# Exposé - Galerie



Treppe (innerhalb 2. OG)



2. OG, Flur

# Exposé - Galerie

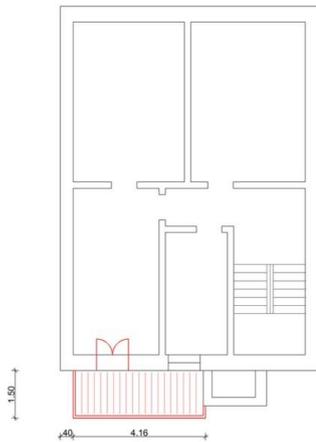


2. OG, Bad

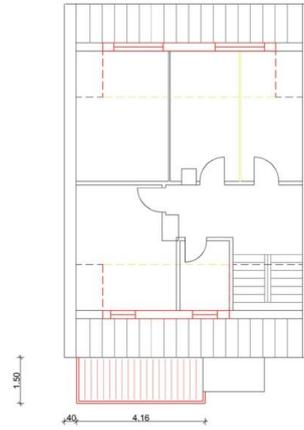


Frontansicht-ohne Balkon/Gaube

# Exposé - Galerie



Grundriss 1 und 2. Stock



Grundriss 3. Stock



Rückseite (ohne Balkon/Gaube)