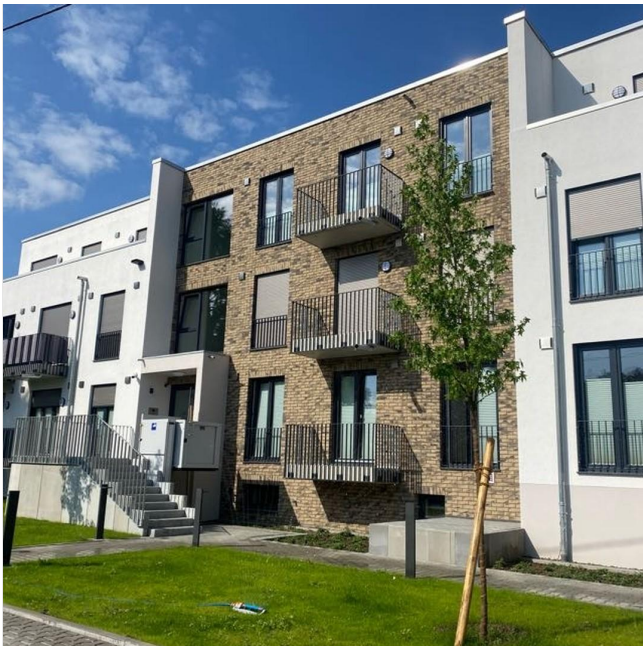


# Exposé

## Wohnung in Frankfurt

**Neubau nach Erstbezug 2 Zimmer Wohnung KfW 40+  
Sorgenfrei durch die Energiekrise, EBK, Balkon**



Objekt-Nr. OM-279351

### Wohnung

Vermietung: **1.220 € + NK**

65931 Frankfurt  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2023	Mietsicherheit	3.660 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	2,50	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	61,31 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Nebenkosten	150 €	Garagen	1
Heizkosten	30 €	Heizung	Fußbodenheizung
Summe Nebenkosten	180 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

großzügige helle 2-Zimmer-Wohnung mit EBK und Balkon frei nach Absprache

•KfW 40+ Energiestandard, d.h. äußerst niedrige Kosten für Heizwärme von ca. 30,- EUR/Monat pro Wohnung bei einer Wohnungsgröße von 80m<sup>2</sup> und aktuellen Gaspreisen von 0,22 EUR/kWh (gemäß Energieausweis) (abhängig vom individuellen Nutzerverhalten)

•Insgesamt niedrige Nebenkosten da Eigenverwaltung durch den Eigentümer

•lichte Raumhöhe ca. 2,65m (außer in den Bädern)

•alle Türen ca. 2,12m hoch

•komplett ausgestattete Einbauküche der Fa. Nolte mit AEG-Geräten (Kühl-Gefrier-Kombi oder Kühlschrank mit Gefrierfach, Backofen, Ceran Kochfeld, Haube oder Inselhaube, Spülmaschine), Unterbau LED-Strahler, Abfalltrennsystem.

Mit Kochinsel.

•Hochwertige Dielenmöbel

•Ein großer Schlafzimmerschrank, ca. 3,00m breit

•Badmöbel mit Waschtischunterschrank

•Deckenlampen an allen Deckenauslässen

•hochwertige Plissees an allen Fenstern

•Sie können mit „kleinem Gepäck“ an wenigen, eigenen Möbeln einziehen

•ein eigener Keller

•separatem Hauswirtschaftsraum

•raumgesteuerte Fußbodenheizung

•3-fach Verglasung mit elektrischen Rollläden an allen Fenstern und Terrassentüren

•bodengleiche Duschen, mit Abmauerung und gefliesten Nischen, vollflächig geflieste Bäder

•vollflächig verlegtes Massivholzparkett in allen Wohn- und Schlafräumen

•aktive Wohnraumlüftung

•Mehrere Miele Waschmaschinen und -trockner in der Waschküche im Keller zur allgemeinen Nutzung. Buchung und Abrechnung über Handy-App (zu Selbstkosten)

•Große Paketkastenanlage über Handy-App gesteuert

•elektrische Tor- und Zugangsanlage zum Abschluss vom öffentlichen Raum

•Schließanlage; nur noch ein Schlüssel für alle Schlösser (außer Briefkasten)

•Videosprechanlage

•24h Videoüberwachung des Eingangs-, Hofbereichs für Ihre Sicherheit

•Einzelgaragen auf Nachfrage verfügbar

•Samtweiches, kalkarmes Wasser wird durch eine zentrale Entkalkungsanlage erzeugt

•Mieterstrom (ca. 10% unter den üblichen Marktpreisen für Strom).

•WLAN für EUR 25,-/ Monat, damit benötigen Sie keinen eigenen Festnetzanschluss mehr

- digitaler SAT-TV Anschluss
- Sie haben nur noch einen Vertragspartner für die gesamte Infrastruktur:
  - oWohnen
  - oStrom
  - oWärme
  - oInternet

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Vermietung erfolgt direkt vom Eigentümer.

Bitte hinterlassen Sie bei Kontaktaufnahme Ihre Telefonnummer und die Uhrzeiten, an denen Sie telefonisch erreichbar sind. Wir rufen zurück.

## Lage

Der Stadtteil Sindlingen liegt äußerst verkehrsgünstig im westlichen Teil Frankfurts an der Grenze zum Main-Taunus-Kreis.

Sie erreichen mit dem PKW:

- den Flughafen in <10 Minuten,
- die Bürostadt von Eschborn in 10 Minuten,
- das Frankfurter Kreuz ebenfalls in 10 Minuten,
- die Bürostadt von Niederrad in 13 Minuten,
- die Messe Frankfurt in 14 Minuten,
- das Zentrum von Wiesbaden in 18 Minuten,
- sowie die Innenstadt von Mainz in 20 Minuten.

Mit dem Fahrrad sind Sie ebenfalls bestens in alle Richtungen an das Rad-Hauptnetz des Landes Hessen angebunden.

Zu Fuß ist

- das Tor-West des Industrie Parks Höchst nur 550 m entfernt,
- die nächstgelegene S-Bahn-Station ist 650 m entfernt.
- Und bis zur nächsten Bushaltestelle sind es nur 150 m zu Fuß.

Nahezu alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig in nächster Umgebung zu erreichen. Ebenso gibt es einige schöne Grünanlagen. Insbesondere die nahegelegenen Mainwiesen laden zu ausgedehnten Spaziergängen oder Fahrradtouren ein.

Ja, das Objekt befindet sich an einer der Hauptstraßen des Stadtteils. Da sich aber alle Bushaltestellen und Ampeln in ausreichender Entfernung befinden, fließt der Verkehr in Höhe des Hauses ruhig dahin. Daher ist die Geräuschbelastung außen nur sehr gering, innen straßenseitig kaum wahrnehmbar. Gartenseitig hören Sie die Straßengeräusche nahezu gar nicht mehr.

Über 3-fach-Verglasung wird eine exzellente Schalldämmung erreicht. Weiterhin sorgt die aktive Wohnraumlüftung dafür, dass Sie in der Regel zum Lüften die Fenster nicht öffnen müssen, sodass die Umgebungsgeräusche ausgeschlossen bleiben.

Darüber hinaus ist trotz der Nähe zum Flughafen in der Regel kein Fluglärm wahrnehmbar. Ebenso ist der Bahnverkehr weit genug entfernt, um nicht mehr wahrgenommen zu werden.

Die Lage vereint eine große Anzahl logistischer Vorteile, die in dieser Konzentration selten zu finden sind.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	37,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Küche mit Essbereich

# Exposé - Galerie

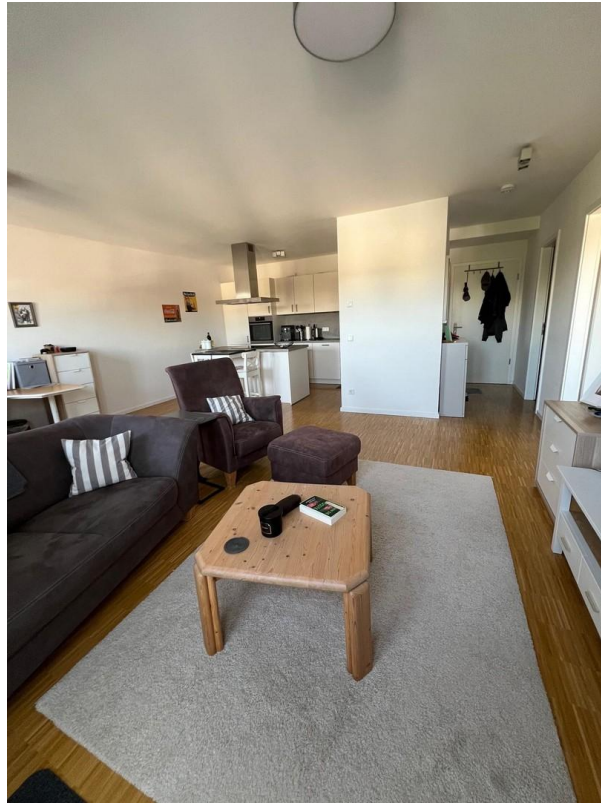


Küche mit Essbereich



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich mit Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur



Badezimmer



# Exposé - Galerie



Bad

# Exposé - Grundrisse

SINDLINGER BAHNSTRASSE 40  
65931 FRANKFURT AM MAIN



Staffelgeschoss

WE 26 Gesamtwohnfläche: ca. 61,31 m<sup>2</sup>  
Alle Flächen sind mit CAD ermittelt.

