

Exposé

Wohnung in Frankfurt

**TOP Weihnachtsangebot - 30.000 Euro Preisreduktion - 2
Balkone, Blick ins Grüne, TOP Infrastruktur**



Objekt-Nr. **OM-289752**

Wohnung

Verkauf: **448.000 €**

Ansprechpartner:
Isabel Glück
Telefon: 0151 56209415

60487 Frankfurt
Hessen
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	63,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	319 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Profitieren Sie vom TOP Weihnachtsangebot, entscheiden Sie sich jetzt für Ihre neue Traumimmobilie und beginnen das neue Jahr in Ihrem neuen Heim.

Die freundliche, helle Altbauwohnung hat viele Vorzüge. Meine drei Lieblingsvorzüge sind,

1. dass das historische Gebäude umfangreich in 2023 saniert wurde.
2. Die Wohnung von Licht und Sonne aus gleich drei Himmelsrichtungen profitiert und
3. jeder der beiden Haupträume verfügt über einen eigenen Balkon verfü.

Auf dem Wohnzimmerbalkon genießen Sie die Morgensonne bis ca. 14.00 Uhr. Ein Baum der davor verlaufenden Allee spendet ein schönes Licht-/Schattenspiel. Das neue, gepflegte Gebäude vis a vis ist ca. 40 Meter entfernt. Der Raum ist uneinsehbar.

Der Schlafzimmerbalkon ist gerade neu angebaut worden und bietet Nachmittagssonne bis zum Sonnenuntergang und einen freien Blick über den Grüngürtel Frankfurts bis zum Taunus, während Sie beinah in der Baumkrone vis à vis sitzen.

Ein weiterer großer Vorteil ist die Privatsphäre. Alle Räume der Wohnung haben Blick ins Grüne und sind uneinsehbar. Ebenso die Küche und das geräumige Tageslichtbad.

Die Wohnung befindet sich in einem historischen nicht denkmalgeschützten Gebäude BJ 1900 in der 2. Etage. Das Gebäude wurde in 2023 umfangreich saniert und strahlt mit frisch angelegter himmelblauer Fassade, neuem energetisch saniertem und mit Naturschiefer neu gedeckten Dach mit ebenfalls neuer Dachentwässerung, neuer Kellerabdichtung des hohen, trockenen und geräumigen Kellers. Ein Kellerraum mit Fenstern gehört zum Angebot dazu.

Ausstattung

Die Wohnung verfügt darüber hinaus über neue 3 fach verglaste Fenster aus 2022 mit elektrischem Aluminium Rolladen im Wohnraum. Der historische Rolladenkasten ist gedämmt.

Der Fussbodenbelag ist aus massivem Eiche Stäbchenparkett.

Das großzügige, deckenhoch hell geflieste Tageslichtbad ist ensuite dem Schlafzimmer und verfügt über einen Waschmaschinenanschluss. Das WC befindet sich separat im Flur.

Die Küche ist hell, mit einem hohen Fenster und Abendsonne und hat genügend Platz um dort einen Esstisch zu stellen.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Wohnung ist frei zu Ihrer Eigennutzung oder auch zur Vermietung.

Im Hausgeld von monatlich Euro 319 sind Euro 65 Zuführung zur Erhaltungsrücklage enthalten.

Die Balkone zur Gartenseite wurden erneuert und wurden kürzlich fertig gestellt. Die Ausführung des neuen Balkons ist ein vorgebauter Metallständerbau, hell cappucinofarben pulverbeschichtet abgestimmt auf das Farbkonzept des Gebäudes, passende zum Sockel. Belag: hellgrauer WPC.

Auf der selben Etage wird noch eine 3 Raum Wohnung mit ca. 75qm verkauft (Siehe Grundriss als PDF beigefügt). Die beiden Wohnungen können unkompliziert zusammen gelegt werden. Sprechen Sie uns bei Interesse an der 3 Raum Wohnung oder auch an beiden Wohnungen gerne an.

Mit dem Erwerb dieser Immobilie investieren Sie nicht nur in Bezug auf deren hervorragende Lage in hohe Wertbeständigkeit.

Die Werte darüber hinaus sind:

- Individualitätswert einer historischen Immobilie mit kleiner WEG.
- Wert einer soliden Bausubstanz aus BJ 1900 mit ca. 35-40 cm dickem massiven Mauerwerk, einem neuen energetisch sanierten Dach mit neuer Dachentwässerung und Gauben, aus hochwertigem Naturschiefer, neuen Fenstern, natürlicher Dämmung durch angebaute Nachbarhäuser an beiden Seiten, dadurch nachweislich niedrige Heizkosten bei hervorragender Raum- und Lebensqualität. Diese Maßnahmen sind im Energieausweis aus 2021-2031 noch nicht abgebildet.
- bei Erwerb beider Wohnungen: Höchste persönliche und auch steuerliche Flexibilität in der Nutzbarkeit der beiden Wohnungen für alle Lebensphasen.

Ein Besichtigungstermin kann gerne nach Absprache vereinbart werden.

Senden Sie uns gerne Ihre ausgefüllte Kontaktanfragen zu und nennen uns Zeiten zu denen wir Sie telefonisch erreichen können. Wir setzen uns dann gerne mit Ihnen in Verbindung.

Lage

Eine weitere Besonderheit ist die Lage.

Die Wohnung befindet sich in Bockenheim vis à vis des neuen Schönhofviertels mit all den dort entstehenden Annehmlichkeiten (Kita, Schule, Park, Einkaufen, Gastronomie). Sie profitieren von dem Vorteil diese Vorzüge nutzen zu können, jedoch in einem gepflegten, werthaltigen Altbau mit Neubauqualität, hervorragender Raumqualität, 320 hohen Decken und vor allem uneinsehbaren, weiten Ausblicken in einer kleinen WEG zu leben.

Die Anbindung und die Infrastruktur sind schon jetzt hervorragend. Einkaufen ca. 150 Meter (Venos), später gegenüber im Schönhofviertel (u.a. Tegut) Autobahnanschluss 3 Min mit Auto, U-Bahn ca. 7 Min zu Fuss, Bus vor der Tür, S-Bahn Rödelheim mit dem Bus ca. 3 Haltestellen, Westbahnhof quer durch das Schönhofviertel mit dem Rad, oder zu Fuss, Kirchplatz Bockenheim ca. 15 Min zu Fuss (1.1km), Hinter der Liegenschaft grenzt ein Gartenbereich an und daran unmittelbar die Schrebergärten. Freier Blick ins Grüne, großer Abstand und freier Blick über die mit schönen Bäume bepflanzte Straße zum Schönhofviertel vis à vis bis zum abends beleuchteten Radison Hotel. Brentanobad, Niddapark, alles kurzfristig zu Fuss erreichbar auch mit dem Rad.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	101,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C

Exposé - Galerie



Balkon Alleeseite

Exposé - Galerie



gepflegtes Umfeld



Detail histor. Treppenhaus

Exposé - Galerie



Detail historische Eingangstür



Blick vom Flur ins Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnen mit Balkon



Wohnen mit Balkon Alleeseite

Exposé - Galerie



Balkon Wohnen zur Alleeseite



Balkon Wohnen Alleeseite

Exposé - Galerie



Schlafen, Bad ensuite, Balkon



Exposé - Galerie



Tageslichtbad EH 06



Tageslichtbad EH 06

Exposé - Galerie



Wohnküche mit Nachmittagssonne



Exposé - Galerie



Separates WC



-/+ 700 Meter vom Gebäude

Exposé - Galerie



ruhige Allee



beginn Niddaparkradweg

Exposé - Galerie



Brentanopark 10 Min zu Fuss

