

Exposé

Wohnung in Frankfurt

**Wunderschöner Altbau, edel kernsaniert * ruhig* 2
Balkone* Top Infrastruktur und Natur***



Objekt-Nr. **OM-292603**

Wohnung

Verkauf: **675.000 €**

Ansprechpartner:
Isabel Glück

60487 Frankfurt
Hessen
Deutschland

| | | | |
|---------------|----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr | 1900 | Übernahme | sofort |
| Etagen | 5 | Zustand | Neuwertig |
| Zimmer | 3,00 | Schlafzimmer | 1 |
| Wohnfläche | 75,00 m ² | Badezimmer | 1 |
| Nutzfläche | 8,00 m ² | Etage | 2. OG |
| Energieträger | Gas | Heizung | Zentralheizung |
| Hausgeld mtl. | 327 € | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die hochwertig kernsanierte, lichtdurchflutete Altbauwohnung schenkt Ihnen ein Lebensgefühl von Großzügigkeit, Ruhe und Harmonie in einem aufwendig sanierten Gebäude und gepflegtem Umfeld mit hervorragender Infrastruktur und gleichzeitig unmittelbarem Anschluss an den Grüngürtel Frankfurts und seinen hohen Freizeitwert.

Die Wohnung ist lichtdurchflutet und verfügt über 2 Balkone nach Süd/Ost und Nord/West. Die Balkonanlage Nord/West wurde kürzlich komplett erneuert.

Im Kaufpreis enthalten ist die komplette Kernsanierung Wohnung in 2022 (Details bei Interesse) und die erfolgten Sanierungen des Gebäudes 2023/2024 (bis dato per Sonderumlagen gezahlt)

- energetisch saniertes Dach inkl. Dämmung, teilweise neue Dachsparren, neue Gauben, Fenster, Schiefereindeckung, Entwässerung, Spenglerarbeiten

- neuer Fassade und Balkonanstrich

- Abdichtung Keller Gartenseite

- neuer Balkon Hofseite

Die uneinsehbare Wohnung befindet sich in einem historischen nicht denkmalgeschützten Gebäude BJ 1900 in der 2. Etage mit herrlichen Blickachsen. Zur Wohnung gehört ein großzügiger Kellerraum mit Fenstern.

Ausstattung

Für eine Vergrößerung der Wohnung oder eine weitere Kapitalanlage steht auch die Nachbarwohnung mit weiteren ca. 63qm zum Verkauf.

Gerne senden wir Ihnen das Exposé zu dieser Wohnung zu. Im beigefügten Grundriss, können Sie beide Wohnungen sehen, die sich über die gesamte 2. Etage erstrecken.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung ist frei zu Ihrer Eigennutzung oder auch zur Vermietung. Im Wohngeld sind Euro 96 monatliche Zuführung zur Erhaltungsrücklage enthalten.

Mit dem Erwerb investieren Sie nicht nur in Bezug auf ihre hervorragende Lage vis à vis (www.schoenhofvierte.de) in hohe Wertbeständigkeit.

- Individualitätswert einer historischen Immobilie mit kleiner WEG.

- Wert einer soliden Bausubstanz mit ca. 35-40 cm dicken massivem Mauerwerk, einem neuem energetisch sanierten Dach, neuen Fenstern, natürlich gedämmt 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.

- Höchste persönliche und auch steuerliche Flexibilität in der Nutzbarkeit bei Erwerb von beiden Wohnungen für alle Lebensphasen.

Ein Besichtigungstermin kann gerne nach Absprache vereinbart werden.

Bitte füllen Sie die vollständigen Kontaktdaten aus und nennen uns Zeiten zu denen wir Sie telefonisch erreichen können, wir setzen uns dann gerne mit Ihnen in Verbindung.

Wir freuen uns auf Sie.

Lage

Das Besondere neben des hervorragenden Zuschnitts mit der flexiblen Nutzbarkeit, 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 historischen Gebäude mit Neubauqualität, hervorragender Raumqualität, 320 hohen Decken und vor allem uneinsehbaren, weiten Ausblicken in einer kleinen WEG zu leben.

Die Entfernungen:

- Einkaufen 50m vis à vis im Schönhofviertel
oder im Venos Frischemarkt 400m zu Fuss/Fahrrad
- Brentanopark/-bad 1.100m zu Fuss/Fahrrad
- Fahrrad-/Joggingweg entlang Grüngürtel und zur Innenstadt direkt an die Liegenschaft angrenzend
- Bushaltestelle vor der Tür
- Autobahnanschluss 3Min
- Westbahnhof 1.600m später durch das Schönhofviertel ca. 600m
- U-Bahn Oberursel/Stadtmitte 1.100m
- Innenstadt 4.6 km per Fahrradweg
- Altrödelheim 1.5km per Fahrradweg
- Eschborn 5.7km per Fahrradweg

Kinder können sicher im Hof spielen, und gelangen von dort NICHT auf die Straße. Unmittelbar an die Liegenschaft grenzen ein Garten und die Schrebergärten an.

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



Entrée mit historischer Tür

Exposé - Galerie



heller, großzügiger Flur



Detail historische Eingangstür

Exposé - Galerie



Detail histor. Treppenhaus



Essen/Flur/Balkon 2 Essen

Exposé - Galerie



Blick Essen zu Wohnen Balkon 1



Blick Wohnen zu Essen EH 05



Balkonblick Gartenseite EH 05

Exposé - Galerie



Balkon Esszimmer

Exposé - Galerie



Schlafen



gr. Fensterfront Schlafen

Exposé - Galerie



gr. Tageslichtbad kernsaniert



Bad - Flur Eh 05

Exposé - Galerie



XXL Dusche EH 05



Original Stuck EH 05

Exposé - Galerie



Detail



Detail

Exposé - Galerie



gepflegte ruhige Alleestraße



Entfernungen 700m vom Gebäude

Exposé - Galerie



Brentanopark 1100 Meter



Beginn Niddapark

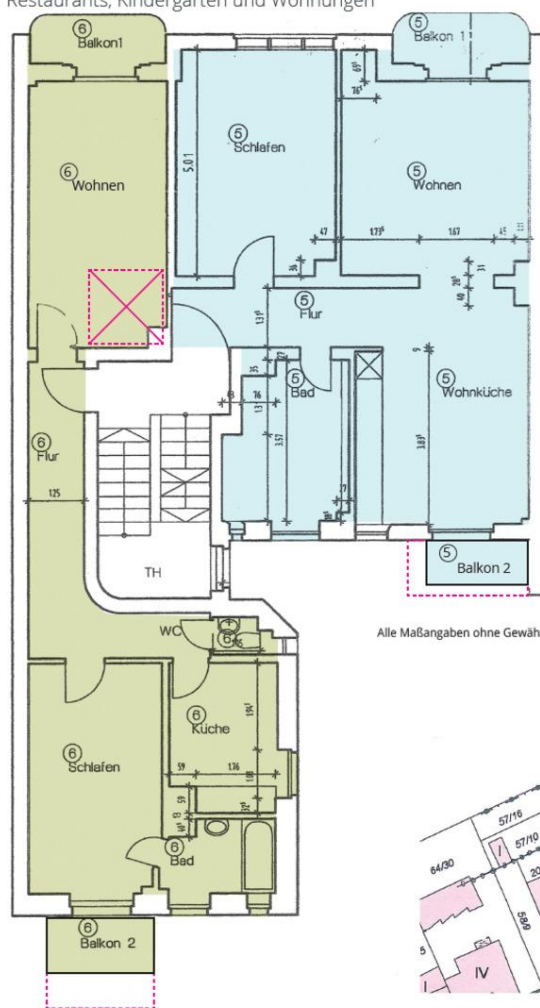
Exposé - Grundrisse

TOP KAPITALANLAGE frei zur Eigennutzung

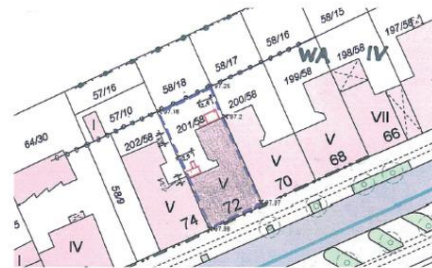
BJ 1900 | 6 Geschosse (EG bis 5. OG/Dachgeschoss) | jeweils 2 Wohnungen auf einer Etage (insgesamt 12 Einheiten von denen 7 Einheiten zu Großwohnungen zusammengelegt sind)

Besonderheiten der Lage:

- Top Lage (Bockenheim vis à vis dem neuen Schönhofviertel mit all seinen Annehmlichkeiten), Innenstadtnah, Infrastruktur fußläufig, ebenso öffentliche Verkehrsmittel, Autobahnanschluss in - 3 Minuten
- Seltene Blickachsen: unverbaubarer Taunusblick ins Grüne UND Stadtblick (Hier entsteht ein neues Stadtviertel mit Einkaufsmöglichkeiten, einem direkten Zugang zum Bahnhof West, Cafés, Restaurants, Kindergarten und Wohnungen)



- ▲ Ansicht Nord (Hofseite)
- ◀ Grundriss 2. OG
- ▼ Liegenschaftskarte
- Balkone nach Erneuerung, Maßnahme 2024.
- ⊠ Vorgesehener Platz für die Errichtung eines Aufzuges. Siehe auch Teilungserklärung.



Weitere Informationen: mail@designforthesoul.com, Mobil 0177 3000665