

# Exposé

## Wohnung in Frankfurt

**TOP Weihnachtsangebot 50.000 Euro Preisreduktion -  
Edel-Altbauetage - TOP Familienlage**



Objekt-Nr. **OM-294970**

### Wohnung

Verkauf: **1.060.000 €**

Ansprechpartner:  
Jeannette Kerstan  
Telefon: 0177 3000665  
Mobil: 0177 3000665

60487 Frankfurt  
Hessen  
Deutschland

|               |                       |              |                   |
|---------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr       | 1900                  | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Etagen        | 5                     | Zustand      | Neuwertig         |
| Zimmer        | 5,00                  | Schlafzimmer | 3                 |
| Wohnfläche    | 135,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 2                 |
| Nutzfläche    | 14,00 m <sup>2</sup>  | Etage        | 2. OG             |
| Energieträger | Gas                   | Heizung      | Zentralheizung    |
| Hausgeld mtl. | 643 €                 |              |                   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hier ist Ihre neue Familien-Edelaltbauetage - zu einem TOP Weihnachtsangebot. Entscheiden Sie sich zu Weihnachten für einen neuen Lebensraum und profitieren Sie von einer Preisreduktion von 50.000 Euro. Sie zahlen anstatt 1.110.000 Euro nur 1.060.000 Euro

Lichtdurchflutet, uneinsehbar, komfortabel, wertbeständiger Altbau in kinderfreundlicher, grüne Lage, Kindergarten, Grundschule, französische Schule unmittelbar, genauso wie Einkaufsmöglichkeiten Naherholung UND Stadtnah mit bester Anbindung an Bus, U-, S- und Autobahn.

Mit diesem Angebot erhalten Sie zudem die seltene Gelegenheit, eine gesamte Etage, bestehend aus zwei Wohnungen, die unkompliziert und rechtssicher mittels eines Wanddurchbruchs zusammengelegt werden können, zu erwerben. Die Großwohnung verfügt dann über 5-6 Räume, 2 Bäder, 1 sep. WC, 2 Küchen (eine davon kann im Falle der Zusammenlegung auch als zusätzliches Zimmer genutzt werden), 4 Balkone und zwei Eingänge.

Großer Vorteil: Die Wohnungen können nach individuellem Bedarf (zeitlich und auch räumlich) zusammengelegt werden. Neben der Nutzung als Großwohnung, könnte auch eine 4-Raum Wohnung und ein 1 Zimmer Apartment mit eigenem Eingang, Balkon, Küche, Bad, generiert werden. (Für erwachsenes Kind, Mieter, Pflegekraft, separates Homeoffice, etc.) Sie erwerben 2 Grundbücher und sind somit komplett flexibel in der Nutzung, entsprechend Ihres persönlichen - sich möglicherweise im Laufe des Lebens verändernden Bedarfs.

Die uneinsehbaren Wohnungen befinden sich in einem historischen nicht denkmalgeschützten Gebäude BJ 1900 in der 2. Etage mit herrlichen Blickachsen. 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. Zwei großzügige Kellerräume mit Fenstern gehören zum Angebot dazu.

## Ausstattung

Beide Wohnungen (3 und 2 Räume) verfügen darüber hinaus über neue 3 fach verglaste Fenster aus 2022 mit elektrischen Aluminium Rolläden in historischen Rolladenkästen (gedämmt) und einen massiven Eiche Stäbchenparkettboden. Beiden Wohnungen verfügen über 2 großzügige Tageslichtbäder und jeweils 2 Balkonen mit tiefen Terrassenfenstern nach Südost und Nordwest, sodass beide Wohnungen lichtdurchflutet sind. Die Balkone zur Gartenseite wurden im September 2024 neu fertig gestellt.

Die größere der beiden Wohnungen - EH 05 - verfügt über 3 Räume und wurde in 2022 aufwendig, stilvoll und luxuriös kernsaniert. (Luxusbad mit begehrter XXL Dusche und Badeinbaumöbeln, edlen Fliesen, hochwertige Einbauküche von Nolte mit Markengeräten, neue Elektrik, neue Flachheizkörper, neue hochwertige weiße Zimmertüren, edle historisierende dennoch moderne Edelstahlgriffe und Fensterrolven mit weißem Email, hohe Sockelleisten, etc.)

Auch das Bad und das separate WC der kleinen Wohnung sind gepflegt, deckenhoch weiß gefliest und mit einer schmalen Bordüre, versehen.

Die Küche der 2-Raum- Wohnung - EH 06 - hat genügend Platz um dort einen Esstisch zu stellen. Im Falle der Zusammenlegung könnte hier auch ein Arbeitszimmer (Nachmittagssonne) oder ein Kinderzimmer entstehen.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Wohnungen sind frei zu Ihrer Eigennutzung oder auch zur Vermietung. (z.B. eine Wohnung wird selbstgenutzte, die zweite zunächst vermietet)

Im Hausgeld sind insgesamt 174 Euro Rücklagen/Monat enthalten.

Mit dem Erwerb der Etage investieren Sie nicht nur in Bezug auf ihre hervorragende Lage für Familie genauso wie für Paare in hohe Wertbeständigkeit.

- Individualitätswert einer historischen Immobilie mit kleiner WEG.

- Wert einer soliden Bausubstanz mit 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 der beiden Wohnungen für alle Lebensphasen.

Ein Besichtigungstermin kann gerne nach Absprache vereinbart werden.

Ein Exposé mit Grundrissen und weiteren Informationen übermitteln wir Ihnen gerne. Bitte füllen Sie dafür die vollständigen Kontaktdaten aus.

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 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 ist schon jetzt hervorragend. Einkaufen ca. 200 Meter (nach Fertigstellung des [www.schoenhof-viertel.de](http://www.schoenhof-viertel.de) - Gebäude sind bereits erstellt - ca. 50 Meter, vis à vis), 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, Joggingstrecke entlang der Schrebergärten direkt durch den Garten vom Grundstück aus, 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 erreichbar auch mit dem Rad.

Kinder können sicher im Hof/gemeinschaftlich genutzten-Gartens hinter der Liegenschaft spielen, und gelangen von dort NICHT auf die Straße.

### **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 <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | C                             |

## Exposé - Galerie

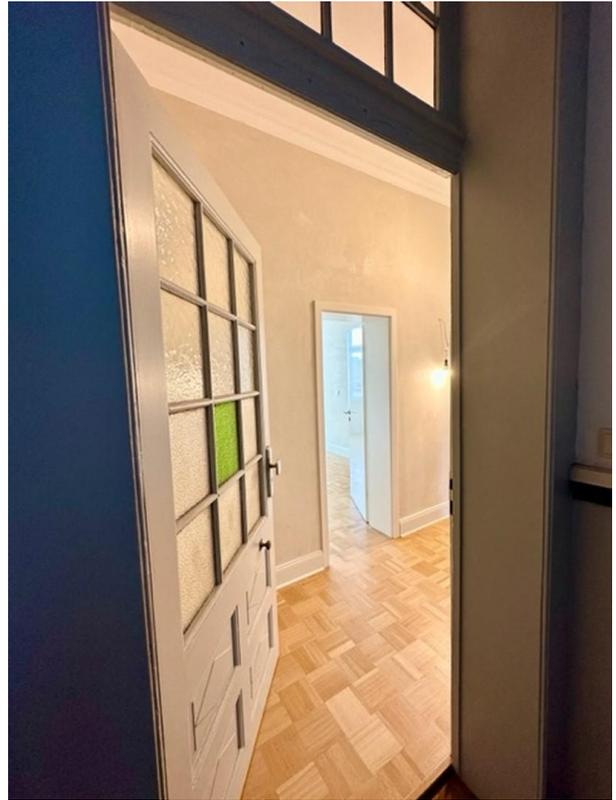


Detail histor. Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Detail historische Eingangstür



Wohnungseingang EH 05



Flur - Wohnen EH 05

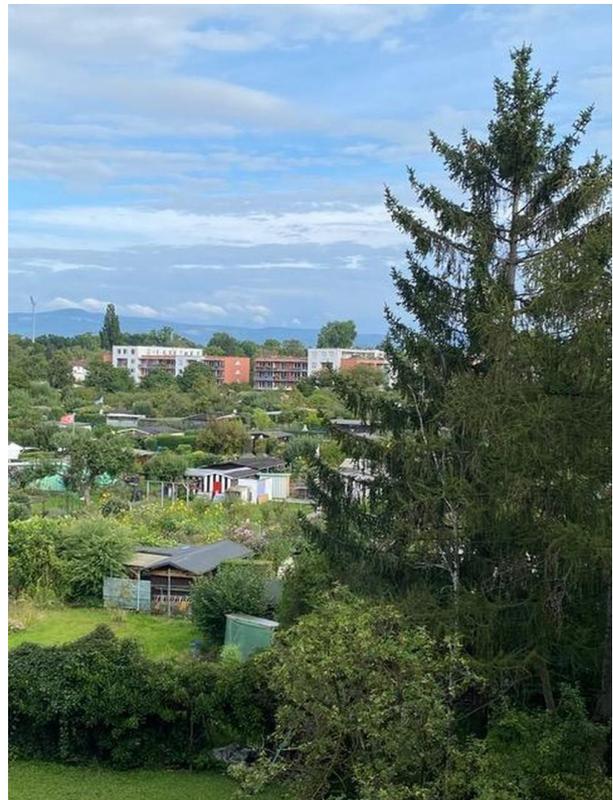
# Exposé - Galerie



Essen - Wohnen EH 05



Wohnen - Essen EH 05



Blick Balkon Küche

# Exposé - Galerie



Essen - Balkon - Flur EH 05

# Exposé - Galerie



Schlafen EH 05



Schlafen - Flur EH 05

# Exposé - Galerie



Tageslichtbad Eh 05



Bad - Flur Eh 05



XXL Dusche EH 05

# Exposé - Galerie



Original Stuck EH 05



Detail



Detail

# Exposé - Galerie



Flur - Wohnen EH 06



Wohnen mit Balkon EH 06

# Exposé - Galerie



Balkon EH 06 Wohnzimmer



Blick Balkon Alleeseite

# Exposé - Galerie



Schlafen mit Balkon EH 06



WC EH 06

# Exposé - Galerie



Schlafen mit neuem Balkon 06



Balkon neu Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Tageslichtbad EH 06



Tageslichtbad EH 06

# Exposé - Galerie



Wohnküche EH 06



Schoenhofviertel vis a vis

# Exposé - Galerie



Gebäudeensemble aus 1900



ruhig, Alleecharakter



5 km zur Alten Oper

# Exposé - Galerie



Brentanopark und Schwimmbad



Brentnaopark in 10 Min zu Fuss

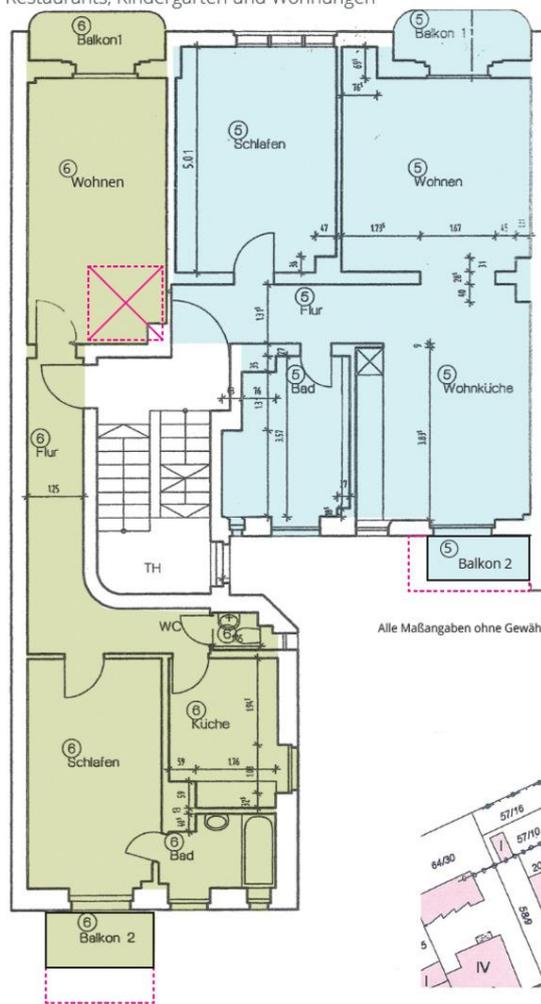
# Exposé - Grundrisse

## TOP KAPITALANLAGE frei zur Eigennutzung

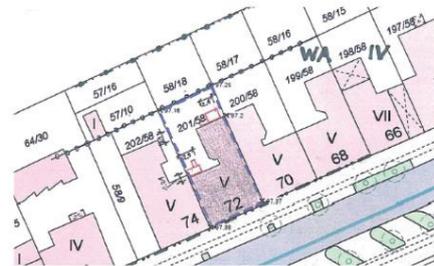
BJ 1900 | 6 Geschosse (EG bis 5. OG/Dachgeschoss) | jeweils 2 Wohnungen auf einer Etage (insgesamt 12 Einheiten von denen 7 Einheiten zu Großwohnungen zusammengelegt sind)

### 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](mailto:mail@designforthesoul.com), Mobil 0177 3000665