

Exposé

Wohnung in Frankfurt

#REDUZIERT# Moderne 4 Zimmer-Wohnung in der Weilburger Straße Provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-300901

Wohnung

Verkauf: **569.000 €**

Ansprechpartner:
Köksaldi

60326 Frankfurt
Hessen
Deutschland

Baujahr	2016	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	89,00 m ²	Badezimmer	1
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	443 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese moderne 4 Zimmer-Wohnung im Herzen der Stadt garantiert gehobenen Wohnkomfort auf ca. 89 qm Wohnfläche.

Der barrierefreie Zugang zur Wohnung erfolgt sowohl über die Tiefgarage per Aufzug als auch durch einen ebenerdigen Eingang.

Der Fußboden ist in allen Räumen gefliest. Eine Fußbodenheizung sorgt in der gesamten Wohnung für behagliche Wärme.

Die Zimmer sind hell und offen gestaltet. Die bodentiefen Fensterelemente (alle Fenster sind ausgestattet mit Jalousien) in der gesamten Wohnung sorgen für viel Licht über den gesamten Tag.

Auf dem Balkon mit Blick zum Bolzplatz und Spielplatz für Kinder können Sie sich erholen und die Sonne genießen.

Der Energiebedarfsausweis liegt vor.

Auf Wunsch kann die Wohnung voll- oder teilmöbliert erworben werden.

Die Wohnung wurde seit Kauf selbst von uns bewohnt. Mit der Nachbarschaft sind wir sehr zufrieden und pflegen stets ein freundschaftliches Verhältnis.

Ausstattung

Diese moderne 4 Zimmer-Wohnung im Herzen der Stadt garantiert gehobenen Wohnkomfort auf ca. 89 qm Wohnfläche.

- 3 Schlafzimmer (bzw. 1 Schlafzimmer & 2 Kinderzimmer, siehe Fotos)
 - 1 Wohnzimmer mit Essbereich und hochwertiger halboffener Einbauküche (Geräte von Siemens)
 - 1 Badezimmer (mit Badewanne, Dusche und WC)
 - 1 Gäste-WC
 - 1 Hauswirtschaftsraum
 - 1 Keller
- (- zusätzlich erhältlich: 1 Tiefgaragenstellplatz, 30.000€)
- Fahrradstellplätze in der Tiefgarage
 - Internetgeschwindigkeit: 100 Mbit/s

Fußboden:
Fliesen

Weitere Ausstattung:
Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Die Wohnung liegt im Frankfurter Gallus, welches sich im Frankfurter Zentrum, nahe des Hauptbahnhofs und der Innenstadt befindet.

Die Buslinie 52 & Straßenbahn 14 sind in 2 Minuten fußläufig erreichbar.

Die Straßenbahnen 11 & 21 sind in 5 Minuten und die S-Bahn Station Galluswarte in 8 Minuten zu Fuß erreichbar.

Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten wie z.B. Rewe, Aldi, Lidl, Rossmann, Penny sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Zudem gibt es eine sehr große Auswahl an Gastronomie.

Auch das Einkaufszentrum Skyline Plaza ist schnell zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	66,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Abstellraum



Diele

Exposé - Galerie



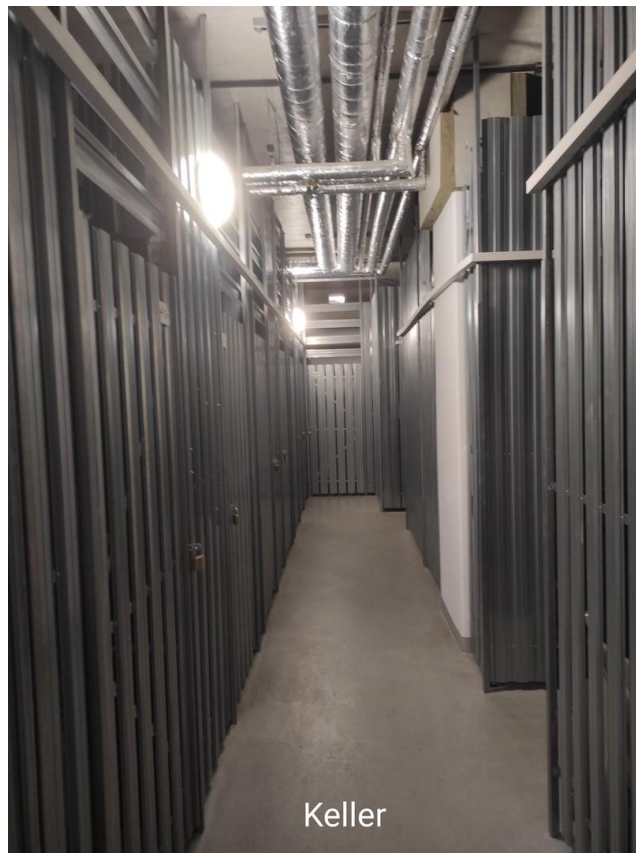
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

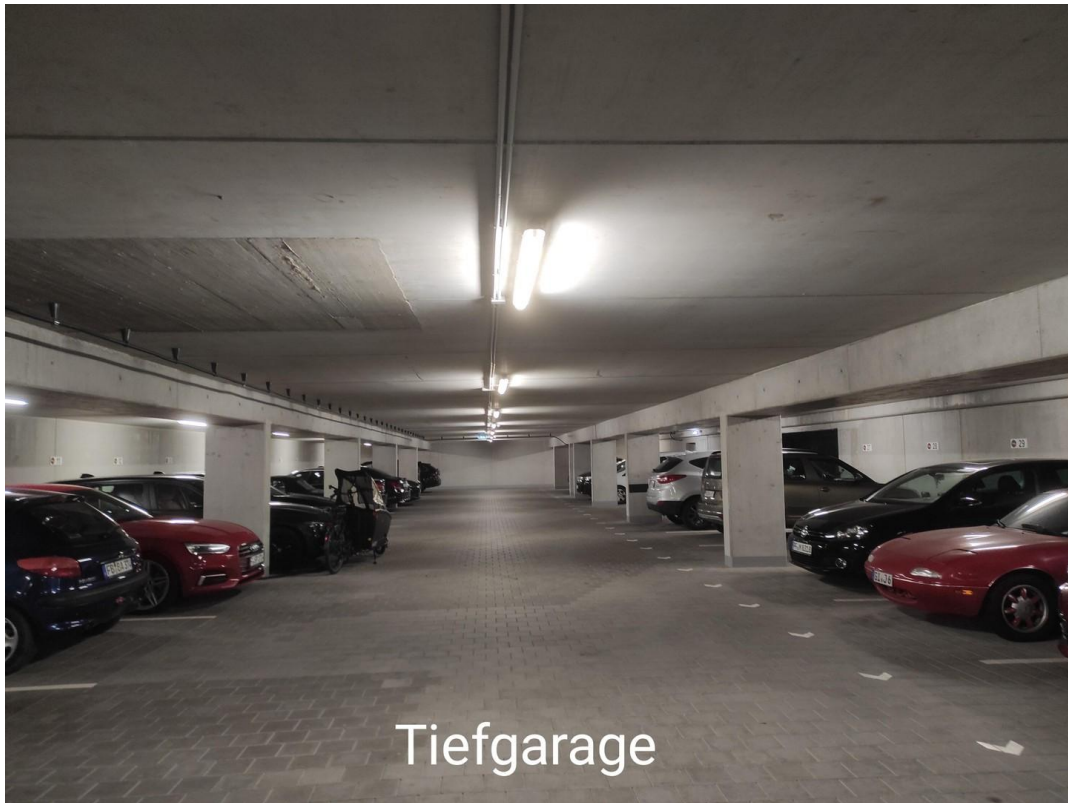


Fahrrad Stellplätze

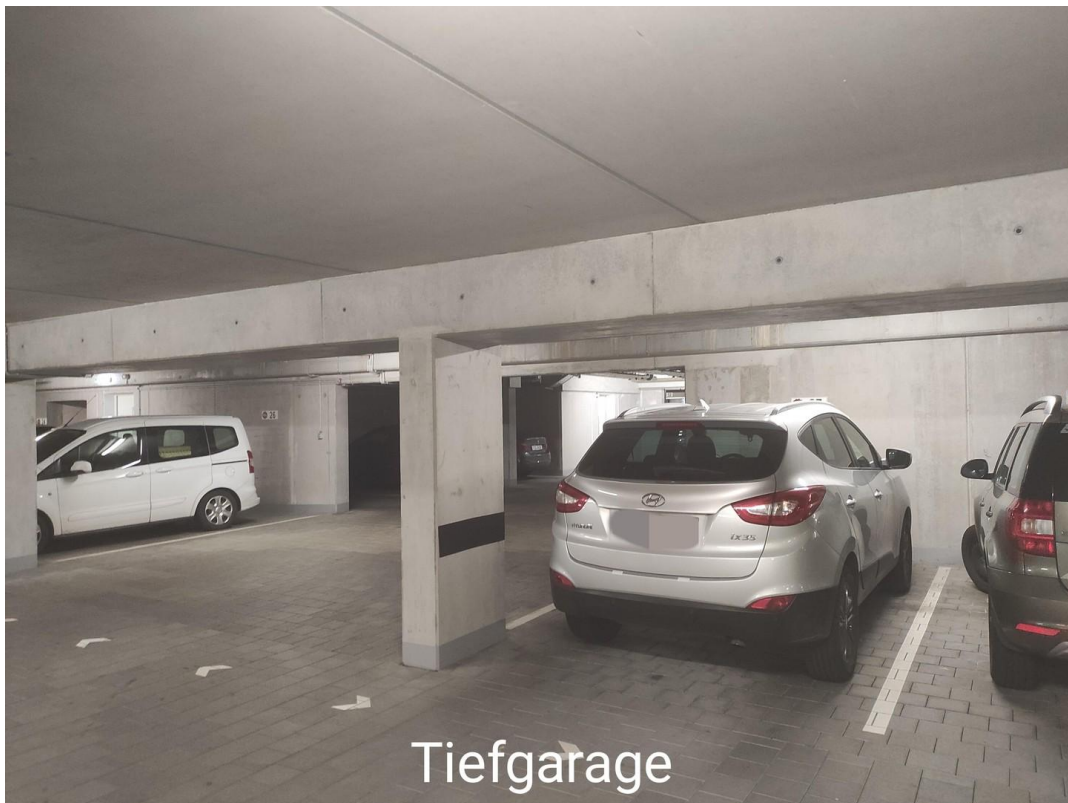


Keller

Exposé - Galerie



Tiefgarage



Tiefgarage

Exposé - Galerie



Aufzug - Eingangstür



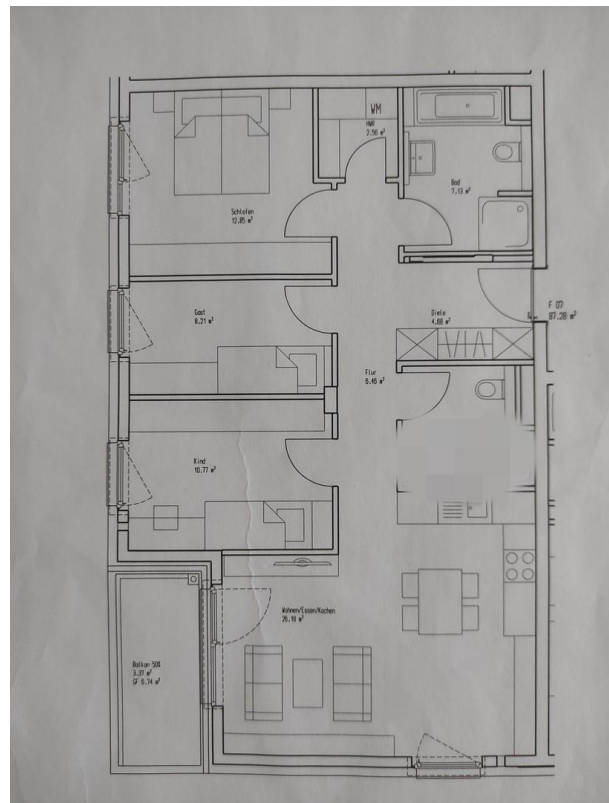
Exposé - Galerie



Hinterhof



Hofeingang

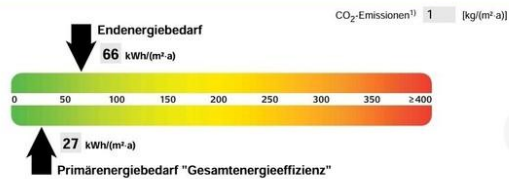


Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Weilburgerstraße Flur 201 Flurstück 2/4, 60326 Gesamtgebäude

Energiebedarf



Anforderungen gemäß EnEV²⁾

Primärenergiebedarf
Ist-Wert: 27 kWh/(m²·a) Anforderungswert: 27 kWh/(m²·a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T
Ist-Wert: 0,41 W/(m²·K) Anforderungswert: 0,50 W/(m²·K)
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m²·a) für			Gesamt in kWh/(m²·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ⁴⁾	
Strommix	0,0	0,0	1,0	1,0

Ersatzmaßnahmen³⁾

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

Die um 15% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um % verschärft.

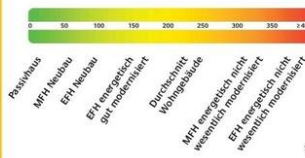
Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert: kWh/(m²·a)

Transmissionswärmeverlust H_T

Verschärfter Anforderungswert: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_h).

¹⁾ Freiwillige Angabe ²⁾ bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Abs. 1 Satz 2 EnEV ³⁾ nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz ⁴⁾ Ggf. einschließlich Kühlung ⁵⁾ EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser