

# Exposé

## Wohnung in Frankfurt

### Traumhafte modernisierte 3-Zi ETW in zentraler Lage mit großem Balkon und moderner Ausstattung



Objekt-Nr. OM-311869

#### Wohnung

Verkauf: **617.000 €**

60431 Frankfurt  
Hessen  
Deutschland

|               |                       |           |                |
|---------------|-----------------------|-----------|----------------|
| Baujahr       | 1960                  | Übernahme | sofort         |
| Etagen        | 3                     | Zustand   | Neuwertig      |
| Zimmer        | 3,00                  | Etage     | 1. OG          |
| Wohnfläche    | 104,00 m <sup>2</sup> | Heizung   | Zentralheizung |
| Energieträger | Gas                   |           |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle und gut geschnittene 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten 8- Parteienhaus im 1.OG in zentraler Lage nahe Dichterviertel . Die Wohnung ist sofort bezugsfrei und überzeugt durch ihren großzügigen Schnitt und den schönen Balkon mit Blick ins Grüne

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin

## Ausstattung

Die Wohnung wurde aufwendig saniert und präsentiert sich im neuen Glanz. Die Küche, das Bad und der Flur sind mit modernen hellen Fliesen ausgestattet. In den Wohnräumen sorgt ein Echtholzparkett für ein angenehmes Ambiente. Die Wohn und Schlafräume sind großzügig geschnitten und lichtdurchflutet. Vom Schlafzimmer kommt man direkt in einen abgeschlossenen Ankleideraum.

Diese geräumige Wohnung bietet ausreichend Platz für die kleine Familie oder es ist der perfekte Rückzugsort für anspruchsvolle Singles.

Highlights der Wohnung:

- Wohnfläche: 104 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3, inkl. geräumigem Wohnzimmer, Schlafzimmer (incl.Klimaanlage)und einem zusätzlichen Zimmer (ideal als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer)
- Balkon: Sonniger West-Balkon mit Blick ins Grüne, ideal für entspannte Stunden
- Küche: Moderne Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten
- Bad: Tageslichtbad mit Toilette, Bidet und eine 90 x 90 cm großen Echtglasdusche
- Böden: Hochwertiger Echtholzparkett in Eiche ausgelegt in den Wohnräumen
- Fliesen: Helle Fliesen imFlur, Küche und Bad
- Heizung: Zentralheizung,im Flur, Bad und Küche elektrische Fußbodenheizung
- Fenster: Elektrische Rolläden Bodentiefe Fenster
- Elektro und Rohrleitungen: Alles in 2020 erneuert

Weitere Details:

- Baujahr: 1960 Zuletzt im Jahr 2020 vollständig modernisiert
- Zustand: Absolut hochwertig modernisiert
- Keller: Großzügiger Kellerraum zur zusätzlichen Nutzung
- Parkmöglichkeiten: Gegenüber können 2 Tiefgaragenstellplätze angemietet werden

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Diese Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder auch als Kapitalanlage. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie.

Diese Wohnung wird direkt vom Eigentümer verkauft, sodass keine Maklerprovision anfällt.

Besichtigungstermine:

Haben Sie Interesse? Nutzen Sie unser Kontaktformular für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin.

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in einer zentralen und dennoch ruhigen Wohnlage von Ginnheim. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal – die nächste Bus-/U-Bahn-/S-Bahn Station ist nur wenige Gehminuten entfernt. Die Autobahnauffahrt [Name] erreichen Sie in wenigen Minuten, was eine hervorragende Anbindung in alle Richtungen garantiert.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergieverbrauch    | 144,90 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | E                             |

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Gäste oder Kinderzimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Bad

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

