

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Frankfurt am Main

### 'Charmantes Klinkerhaus' in TOPLAGE ! Saniertes Ein-/MFH Nähe Main



Objekt-Nr. **OM-316531**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **745.000 €**

65931 Frankfurt am Main  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1949	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	145,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	10,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	181,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Immobilie besteht aus 4 Wohneinheiten und wurde in 2022/2023 komplett saniert. Sie eignet sich sowohl als Einfamilienhaus, die Wohnungen können aber auch einzeln bewohnt bzw. vermietet werden.

Alle Wohnungen wurden mit neuen Badezimmern ausgestattet. 2 Wohnungen mit Einbauküche versehen. Außerdem

- alle Holzdielenböden aufgearbeitet
- die Elektrik komplett erneuert
- das Holz-Treppenhaus aufgearbeitet
- alle Keller renoviert

Der Dachboden ist vollgedämmt. Das Dach wurde 2018 komplett erneuert, die Fassade neu verputzt und gestrichen. Die Gas-Heizung aus 1993 wurde aktuell (Oktober 2024) vollständig überholt und kann lt. Schornsteinfeger sowie Heizungsinstallateur noch sehr viele Jahre in Betrieb bleiben.

## Ausstattung

Die helldurchfluteten Wohnungen beeindrucken besonders durch ihre einnehmende Innenausstattung, wie dem honigfarbenen Dielenboden, der eine warme Atmosphäre verbreitet sowie den fast 3 m hohen Decken, die den Zimmern eine offene und großzügige Ausstrahlung verleihen.

Die Wände sind glatt geschliffen und weiß gestrichen.

Die Badezimmer sind mit hochwertigen Elementen/Mobilar ausgestattet sowie ausgesuchten Steinfliesen an Boden und Wand.

### 1. Wohnung EG

Sie verfügt über 3 große Zimmer (Wohnzimmer, Schlafzimmer und Wohnküche), einem großen Badezimmer und einem kleinen Flur.

Von der Wohnküche, die mit einer Einbauküche ausgestattet ist, schaut man direkt ins behagliche Wohnzimmer.

Vom Badezimmer, das mit einer begehbaren Dusche sowie einem Bidet versehen ist, gelangt man über die Balkontür zum Innenhof.

### 1. OG

Die Wohnung verfügt wie oben das EG über 3 Zimmer und einem ebenfalls großen Badezimmer mit Dusche. Die Balkontür im Badezimmer hat einen französischen Balkon.

### DG

Das Dachgeschoß verfügt ebenfalls über 3 Zimmer und einem Badezimmer mit Dusche. Hier wurde der original verlegte Holzboden freigemacht und gibt dem Raum eine ganz besondere Note. Die Balken zwischen den Wohnräumen wurden freigelegt und geben den Räumen eine wohlige und großzügige Atmosphäre.

### Anbau

Ein ganz besonderes Juwel auf dem Grundstück !! Ebenerdig befindet sich das Badezimmer mit begehbare Dusche, stylischen Metro- und Steinfliesen, die auch im Eingangsbereich verlegt wurden. Eine Treppe führt hinauf in den lichtdurchfluteten Wohnraum, der mit einem Holzboden versehen ist und auch als Arbeitszimmer/Büro genutzt werden kann. Die Garage wird durch eine separate Tür hofseits wie auch durch das automatische Rolltor straßenseits betreten.

Der gemütliche Innenhof lädt zum Verweilen, Grillen und Sonnen ein.

3 große Keller bieten viel Platz zum Unterstellen aller möglichen Gegenstände

Im Heizungskeller sind Anschlüsse für Waschmaschinen und Trockner. Ebenso im 1. OG und DG sowie im Anbau.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

In Sindlingen befindet sich Internationale Schule Frankfurt-Rhein-Main, eine private Schule mit Grundschul- und Gymnasialzweig, ausgestattet mit eigenem Schwimmbad und Sportplätzen. Der Unterricht findet dort hauptsächlich in Englisch statt.

Wo gibt es eine Glückswiese und eine Friedenseiche, einen ganz besonderen Glockenturm und eine Brücke mit einem schrägen Seil: In Sindlingen ! Gerne im Internet nachlesen ;)

Zur Info:

Das "Hessengeld" kann seit September 2024 beantragt werden.

"Diese Subvention soll die beim Kauf fällige Grunderwerbssteuer ersetzen und kann bis zu 10 000 Euro pro Erwachsenen und 5000 Euro pro Kind betragen, bei einer vierköpfigen Familie also maximal 30 000 Euro – allerdings nicht mehr, als man wirklich Grunderwerbssteuer gezahlt hat"

## Lage

Das Haus liegt in einer ruhigen Seitenstraße in Sindlingen, umgeben von liebevoll erhaltenen Klinkerstein-Häusern. Nur wenige Gehminuten entfernt finden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Das Mainufer ist ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar und lädt zu langen Spaziergängen, Joggen, Fahrradtouren, etc. ein.

Dort befindet sich ein großer, sehr belebter Kinderspielplatz.

ÖPNV: Bus 2 min / S-Bahn 10 min (zur Innenstadt Frankfurt 20 min )

Ärzte, Banken, Restaurants, Supermärkte: 5 min

Mainufer und Spielpark: 5 min

Industriepark Höchst: 5 min

Flughafen: 10 Minuten mit dem Auto, 20 min mit ÖPNV

Autobahn: 5 min

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	209,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Blick in den Hof

# Exposé - Galerie



Hausflur



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Wohnküche EG

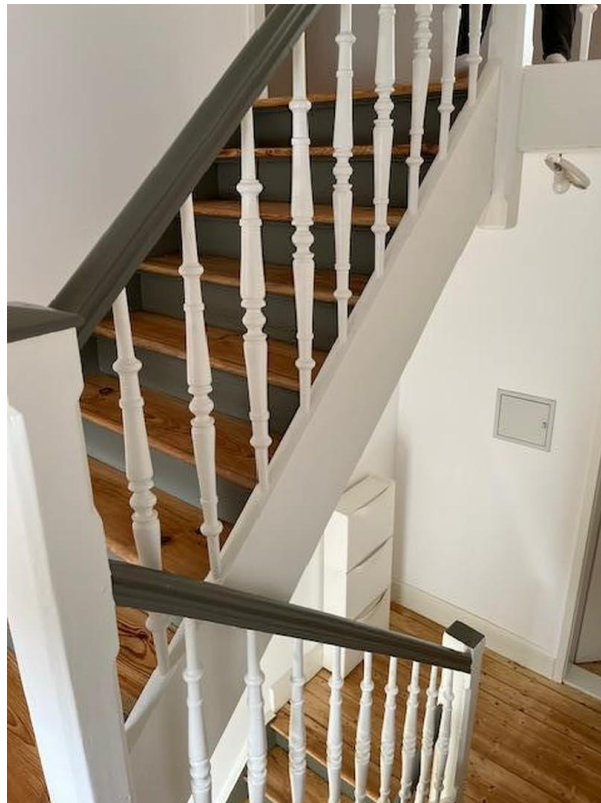


Badezimmer EG

# Exposé - Galerie



Badezimmer EG



Treppenaufgang

# Exposé - Galerie



Wohnküche 1. OG



Schlafzimmer 1. OG



# Exposé - Galerie



Badezimmer 1. OG



Badezimmer 1. OG

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich DG



Eingangsbereich DG

# Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich DG



Wohnküche DG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer DG



Badezimmer DG



Ausblick Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer Anbau



Treppenaufgang Anbau

# Exposé - Galerie



Wohnraum Anbau



Wohnraum Anbau