

# Exposé

## Wohnung in Frankfurt am Main

### Sehr helle und gut geschnittene 3Zi Altbauwohnung in zentraler Lage



Objekt-Nr. OM-317601

#### Wohnung

Verkauf: **465.000 €**

60329 Frankfurt am Main  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	6	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	76,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	250 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese angebotene Immobilie liegt in der vierten Etage eines sehr gepflegten Altbaus und besticht durch ihren besonderen Charme. Es handelt sich hier um eine sehr helle und gepflegte Wohnung, die durch drei schöne Zimmer (jeweils c. 20 m<sup>2</sup>, Zugang aus dem Flur), Einbauküche, Parkettboden besticht. Aus der Küche gelangt man zu einem Tageslichtbadezimmer, separater WC ist vom Flur zugänglich. Das Objekt befindet sich in einem 1910 erbauten Haus und wird durch eine Gas-Heizung beheizt. Die Wohnung hat eine Energieeffizienzklasse

C - keine unmittelbaren Heizungsmodernisierungsmaßnahmen trotz Baujahres 1910 erforderlich  
- Energieverbrauch 6500 kWh p.a.

Ein Kellerraum steht

Ihnen außerdem zur Verfügung. Derzeit ist die Wohnung zu einem monatlichen Mietpreis von 950,00 € vermietet, kann aber auf Wunsch des Käufers kurzfristig frei werden und eignet sich zur Eigennutzung. Sie können das Objekt provisionsfrei von privat erwerben.

Das Haus wurde in den 90er Jahren komplett saniert und seitdem gut instandgehalten. Es besteht die Möglichkeit, eine spiegelbildliche Wohnung auf der gleichen Etage zu erwerben

## Ausstattung

- Eichenstäbchenparkett
- hohe Decken typisch für Altbauten (3.5m)
- Einbauküche
- Keller
- Fahrradstellplatz
- Tageslichtbad
- Anbau von Balkonen geplant für 2025 - Genehmigung liegt vor

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer Anliegerstraße in Frankfurt am Main-Gutleutviertel in der Nähe vom Baseler Platz, 5 min zum Main. Aufgrund der zentralen Lage und einer hohen Anzahl der aktuellen und kommenden Bauentwicklungsprojekte (zB neue Zentrale von Nestle Deutschland), die zur Modernisierung und Urbanisierung der Gegend um den Baseler Platz beitragen, weist diese Lage einen sehr hohen Wertsteigerungspotenzial auf. In direkter Umgebung finden Sie ein paar Restaurants, Cafés, Bäckereien, Ärzte und ein

Einkaufszentrum vor. Auch einige Grün- und Parkanlagen, Bars, Buchhandlungen, Fitnessstudios und Modegeschäfte erreichen Sie fussläufig. Der Hauptbahnhof ist 700m entfernt.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	90,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnungseingangstür

# Exposé - Galerie

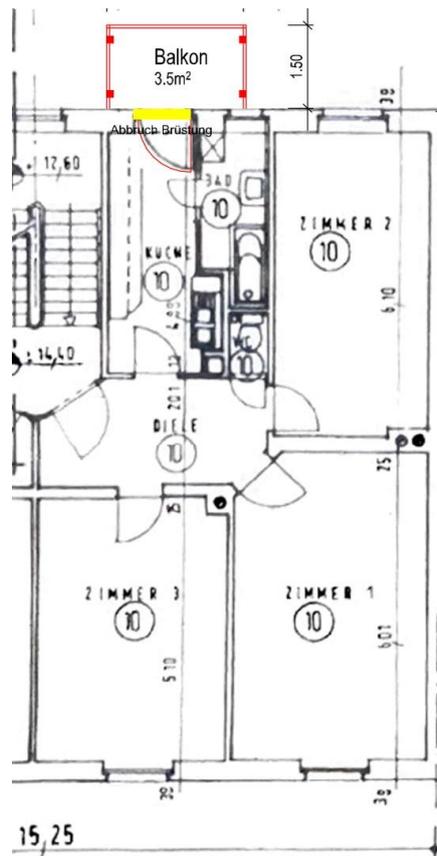


Küche



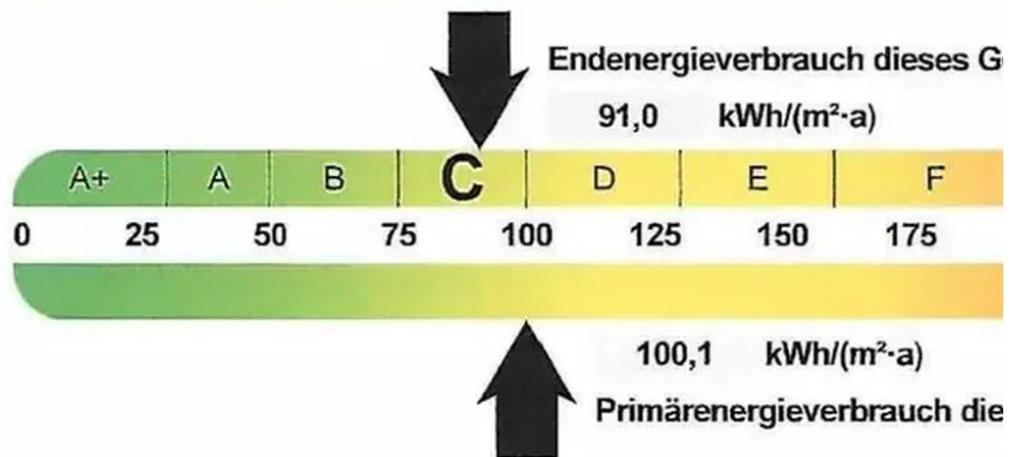
Tageslichtbad

# Exposé - Galerie



Grundriss

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Energieausweis