

Exposé

Wohnung in Frankfurt am Main

Ohne Makler, von Privat: bezugsfreie 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon im gepflegten MFH - FFM Bornheim



Objekt-Nr. OM-317834

Wohnung

Verkauf: **409.000 €**

Ansprechpartner:
Stjepan Tudek

Seckbacher Landstraße 74
60389 Frankfurt am Main
Hessen
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Etagen	12	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	82,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	400 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Attraktive Gelegenheit im beliebten Stadtteil Frankfurt-Bornheim! Provisionsfrei - Direkt vom Eigentümer!

Die Wohnung ist nicht vermietet und steht direkt zur freien Verfügung. Sie können entweder sofort selbst einziehen oder die Wohnung neu als Kapitalanlage attraktiv vermieten.

Diese helle 3-Zimmer-Wohnung bietet ein komfortables Zuhause und stellt eine hervorragende Investitionsmöglichkeit dar.

Die Etagenwohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines zuletzt 2023 modernisierten Mehrfamilienhauses. Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem guten und sehr gepflegten Zustand. Erst vor kurzem wurden die beiden Aufzüge erneuert. Die praktische Raumaufteilung und der großzügig geschnittene Dielenbereich können optimal genutzt werden. Der nützliche Abstellraum bietet Platz für viele Dinge des täglichen Gebrauchs und könnte auf Wunsch als kleine Waschküche umfunktioniert werden.

Entspannen Sie auf Ihrem großen Balkon. Genießen Sie laue Sommerabende in urbaner Atmosphäre oder starten Sie den Tag mit einer Tasse Kaffee und dem Duft frischer Morgenluft.

Doch das ist noch nicht alles – dieses gepflegte Wohnhaus verfügt über exklusive Annehmlichkeiten, die Ihnen das Gefühl von Urlaub und Erholung bieten. Ein hauseigener Pool lädt dazu ein, heiße Sommertage zu genießen und im Winter fit zu bleiben. Oder entspannen Sie nach einem langen Arbeitstag in der hauseigenen Sauna und lassen Sie die Sorgen des Alltags hinter sich.

Diese Wohnung verkörpert nicht nur erstklassige Wohnqualität, sondern auch ein urbanes Lebensgefühl, das Bornheim zu einem der begehrtesten Stadtteile Frankfurts macht.

Das Haus, in dem sich die Wohnung befindet, ist zu 80% von Eigentümern bewohnt, was eine stabile und angenehme Nachbarschaftssituation gewährleistet.

Verpassen Sie nicht die Chance, Teil dieser exklusiven Gemeinschaft zu werden. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und Ihr neues Zuhause, oder Ihre Investitionsmöglichkeit zu entdecken!

Ausstattung

Großer Balkon, Separater Abstellraum, Kellerraum, 2 neue Aufzüge, Folgende Zusatzräume und -flächen können mitbenutzt werden: Gemeinsamer Fahrradraum, Waschräum und Müllraum, Schwimmbad- und Saunanutzung im Haus.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Sauna, Pool / Schwimmbad

Lage

Das Objekt liegt in belebter Gegend in Frankfurt am Main Bornheim. Mit seiner ausgezeichneten Lage und einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangeboten in unmittelbarer Nähe ist diese Wohnung der perfekte Ausgangspunkt für ein modernes und komfortables Leben. In Laufnähe der Immobilie sind die Buslinien 38, M43 und N4 und die U-Bahnlinie U4 vorhanden. Zu Fuß erreichen Sie mehrere Restaurants, Cafés, Supermärkte, Bäckereien und Ärzte. Ein paar Grün- und Parkanlagen, Fitnessstudios, Bars, Reinigungen und ein Wochenmarkt finden Sie ebenfalls vor Ort.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	89,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Bad



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Flur



Abstellraum

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon



Wohngebäude

Exposé - Galerie



Wohngebäude



Wohngebäude



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangsbereich

Exposé - Galerie

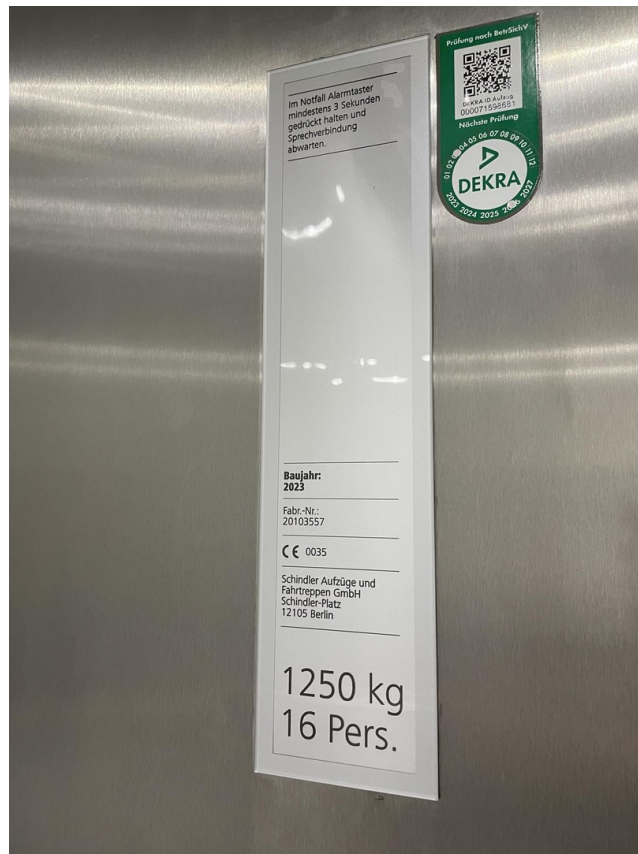


Aufzug groß



Aufzug klein

Exposé - Galerie



Aufzug

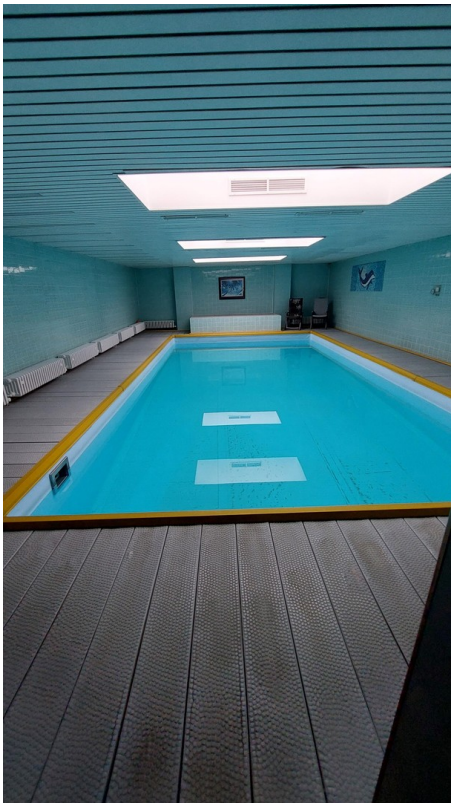


Pool

Exposé - Galerie



Pool



Pool



Sauna

Exposé - Galerie



Waschraum



Keller



Keller

Exposé - Galerie

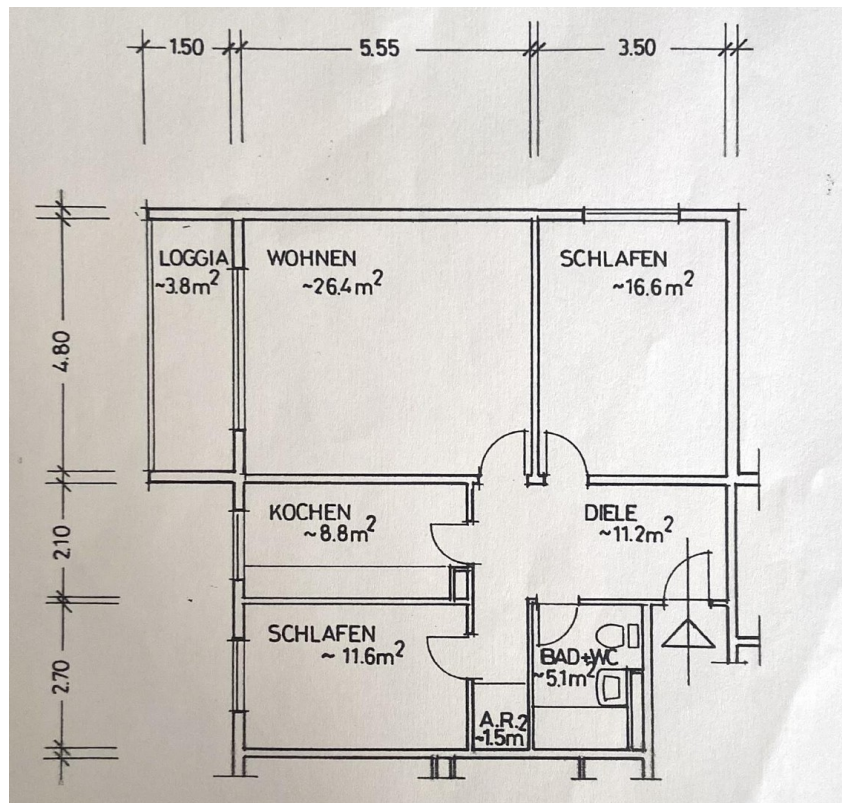


Fahrradraum



Abfallraum

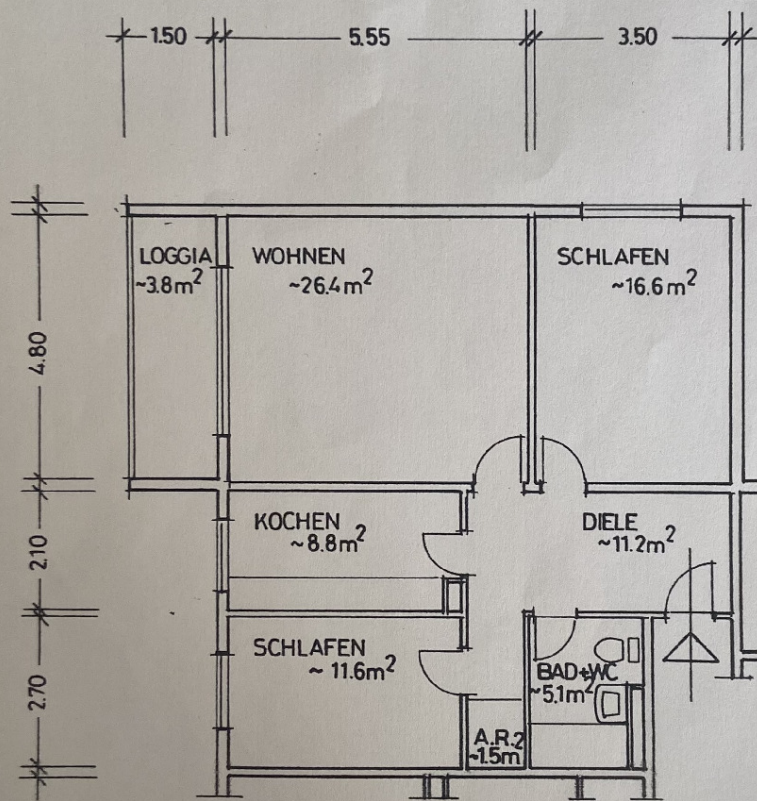
Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Grundrisse

WOHNANLAGE FRANKFURT/MAIN, SECKBACHER LDSTR. 74



TYP 1, 3-ZIMMER-WOHNUNG, 2. - 12.OG

ca. 85.0 m²

M 1:100

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Gültig bis: **30.03.2023**

Registriernummer: HE-2023-004482158

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Seckbacher Landstraße 74 60389 Frankfurt		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1972		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2005		
Anzahl der Wohnungen	76		
Gebäudenutzfläche (A _N)	7.003	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)
Dipl. Ing. Kristina Werner
SenerCon GmbH
Hochkirchstr. 11
10829 Berlin

Unterschrift des Ausstellers

Kristina Werner

Ausstellungsdatum 30.03.2023

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

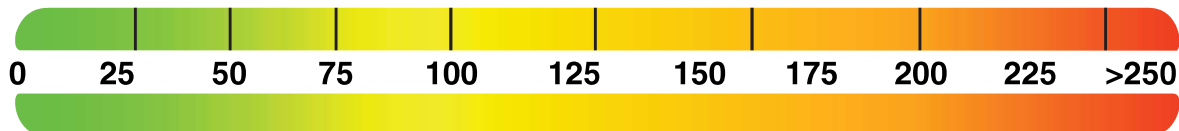
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: HE-2023-004482158

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T ¹

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert 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
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

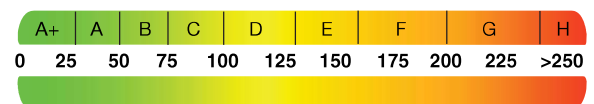
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
Summe:	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Durchschnitt Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren 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 der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

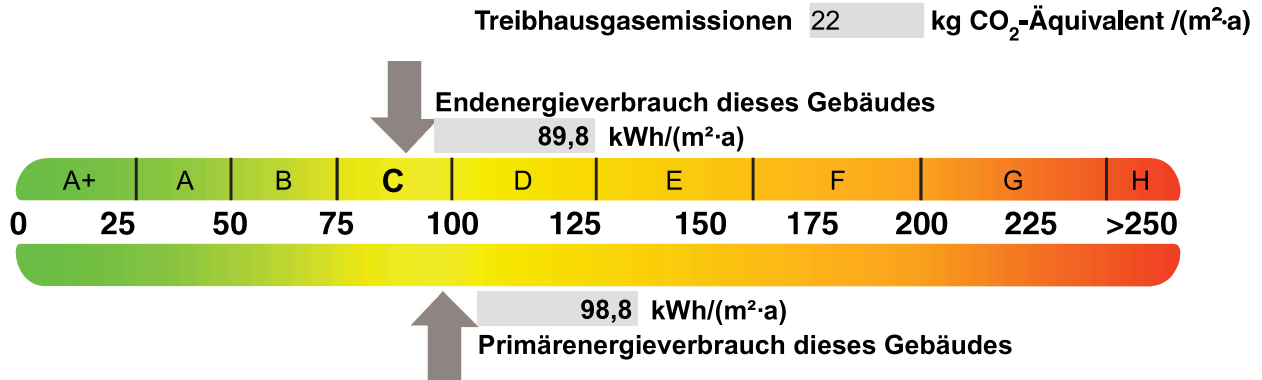
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: HE-2023-004482158

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

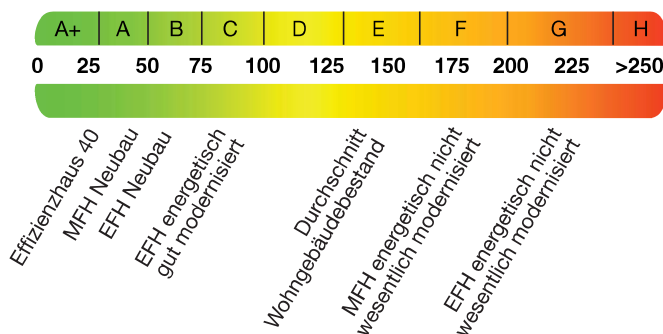
89,8 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.07.2019	30.06.2020	Erdgas in kWh Heizwert	1,1	510.995	224.102	286.892	1,31
01.07.2020	30.06.2021	Erdgas in kWh Heizwert	1,1	566.521	224.102	342.418	1,15
01.07.2021	30.06.2022	Erdgas in kWh Heizwert	1,1	575.068	224.102	350.965	1,27

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus