

# Exposé

## Wohnung in Frankfurt

### Schöne Altbauwohnung in Frankfurt Niederursel mit Einbauküche und Terrassen



Objekt-Nr. OM-318440

#### Wohnung

Vermietung: **1.800 € + NK**

Ansprechpartner:  
D. Schütz

60439 Frankfurt  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1939	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.02.2025
Zimmer	3,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	104,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	406 €	Etage	Erdgeschoss
Mietsicherheit	5.400 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir bieten eine charmante Altbauwohnung in Frankfurt Niederursel zur Miete an. Die Wohnung besticht durch ihre großzügige Fläche von ca. 104 Quadratmetern, ein schönes Tageslichtvollbad, massivholz Dielenboden und die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr in einer grünen Umgebung.

Zur Wohnung gehört eine Küche mit kleinem Wintergarten. Die Küche beinhaltet eine Einbauküche mit Gaskochfeld, Backofen und Spülmaschine. Ein großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche. Ein großes Wohn- und Esszimmer mit Blick in den Garten sowie Zugang zur Terasse. Ein Kinderzimmer und ein Schlafzimmer. Im Keller-/Gartengeschoss befindet sich ein Gemeinschafts-Wäscheraum mit Ausgang zum Garten sowie ein Kellerraum mit Zugang zur zweiten Terasse.

Diese Hochparterre-Wohnung im Dreifamilienhaus zeichnet sich durch eine schöne Innenausstattung aus und kann ab dem 01.02.2025 bezogen werden. Die Wohnung verfügt über dreieinhalb Zimmer mit hohen Altbau-Decken.

Im Jahr 2014 erfolgte eine Kernsanierung.

Ein aktueller Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Kontaktaufnahme: Wir bitten nur um ernsthafte Zuschriften mit einem aktuellen Schufa-Bonitätsnachweis, der Mieterselbstauskunft, einer Mietschuldenfreiheitsbescheinigung sowie den letzten 3 Lohn-/ Gehaltsnachweisen.

Kontaktadresse: wohnung-niederursel@outlook.com

Bitte hinterlassen Sie in Ihrer E-Mail Ihre Telefonnummer mit den bevorzugten Zeiten Ihrer Erreichbarkeit.

Wir bitten um Verständnis, dass wir uns nur bei Zuschriften mit den vollständigen Unterlagen zurückmelden können.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Frankfurt Niederursel in der Nähe der U-Bahn-Haltestelle Wiesenau. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell und bequem zu Fuß erreichbar.

Schule: Die zugehörige Heinrich-Kromer-Grundschule ist fußläufig leicht erreichbar. Die weiterführende Schule Ernst-Reuter (Gesamtschule) und die Europäische Schule befinden sich in der Nähe.

Einkaufen: Das nahegelegene Nordwestzentrum ist ebenso bequem zu erreichen.

Freizeit: Zahlreiche Spielplätze und der Martin Luther Park befinden sich in der Umgebung.

Verkehrsanbindung: U-Bahn Linien U3, U8 und U9 sowie Buslinien 71, 72 und 73 sind schnell und bequem 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	225,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Ausgang zur Terasse

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Flur

# Exposé - Galerie

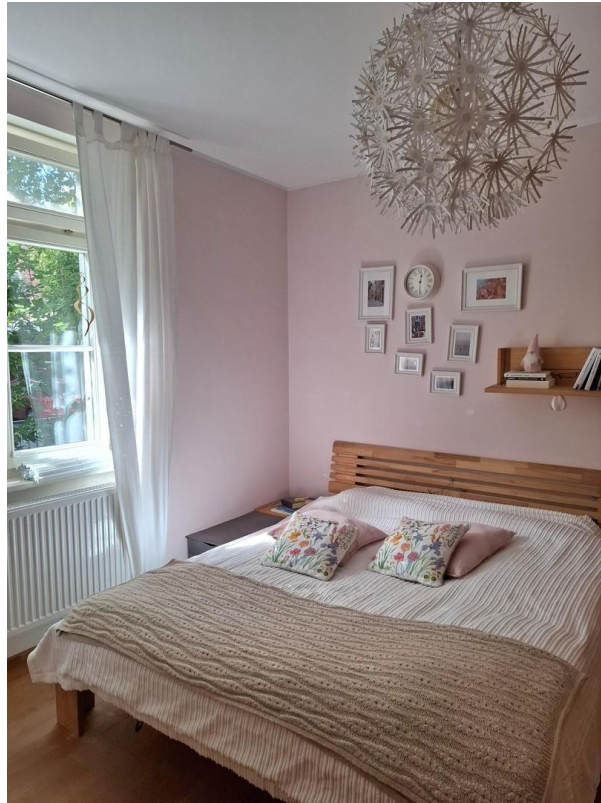


Küche mit Wintergarten



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer