

Exposé

Wohnung in Frankfurt am Main

Von Privat: 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon nahe Niederrad Bahnhof zu verkaufen



Objekt-Nr. **OM-318790**

Wohnung

Verkauf: **312.000 €**

Ansprechpartner:
S. Soylu

Adolf-Miersch-Straße 25
60528 Frankfurt am Main
Hessen
Deutschland

Baujahr	1959	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	68,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	265 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

!!! Bitte keine Makleranfragen !!!

Diese attraktive Immobilie befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur zehn Wohneinheiten und bietet drei gut geschnittene, helle Zimmer. Ein besonderes Highlight ist das geringe Hausgeld von nur 265,00 € monatlich.

Die Wohnung verfügt über zwei praktische Abstellräume – einen auf dem Balkon und einen im Flur, beide abschließbar. Ergänzt wird das Angebot durch einen Keller und zusätzlichen Stauraum im Dachboden. Ein Lastenaufzug in der Mitte des Treppenhauses erleichtert Ihnen den Transport Ihrer Einkäufe.

Neben dem großzügigen Balkon können Sie auch den Garten des Hauses zur Erholung nutzen – eine seltene Gelegenheit in dieser Lage!

Ideal für Kapitalanleger: Die Wohnung ist derzeit vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 816,00 €. Der Mieter plant bald auszuziehen und ist bereits auf Wohnungssuche.

Ausstattung

- Fliesen im Bad und Küche
- Laminat in den restlichen Räumen
- Neue Gaszuleitung zur Kombitherme wurde im Jahr 2011 verlegt.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Lage

Niederrad zählt zu den vielseitigsten Stadtteilen Frankfurts.

Tagsüber belebt die "Bürostadt im Grünen" das Viertel, abends verwandelt sich Niederrad in eine ruhige, entspannte Wohngegend mit charmantem Ortskern. Die aufgelockerte Bebauung, Villen und nur wenige Mehrfamilienhäuser schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Der nahegelegene Waldspielpark Louisa sowie zahlreiche

Sporteinrichtungen, wie die Commerzbank-Arena, die Rennbahn und der Golfplatz, sorgen für Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Die Frankfurter Innenstadt, der Flughafen und der Hauptbahnhof sind ebenfalls schnell erreichbar, was diese Lage besonders attraktiv macht.

Infrastruktur:

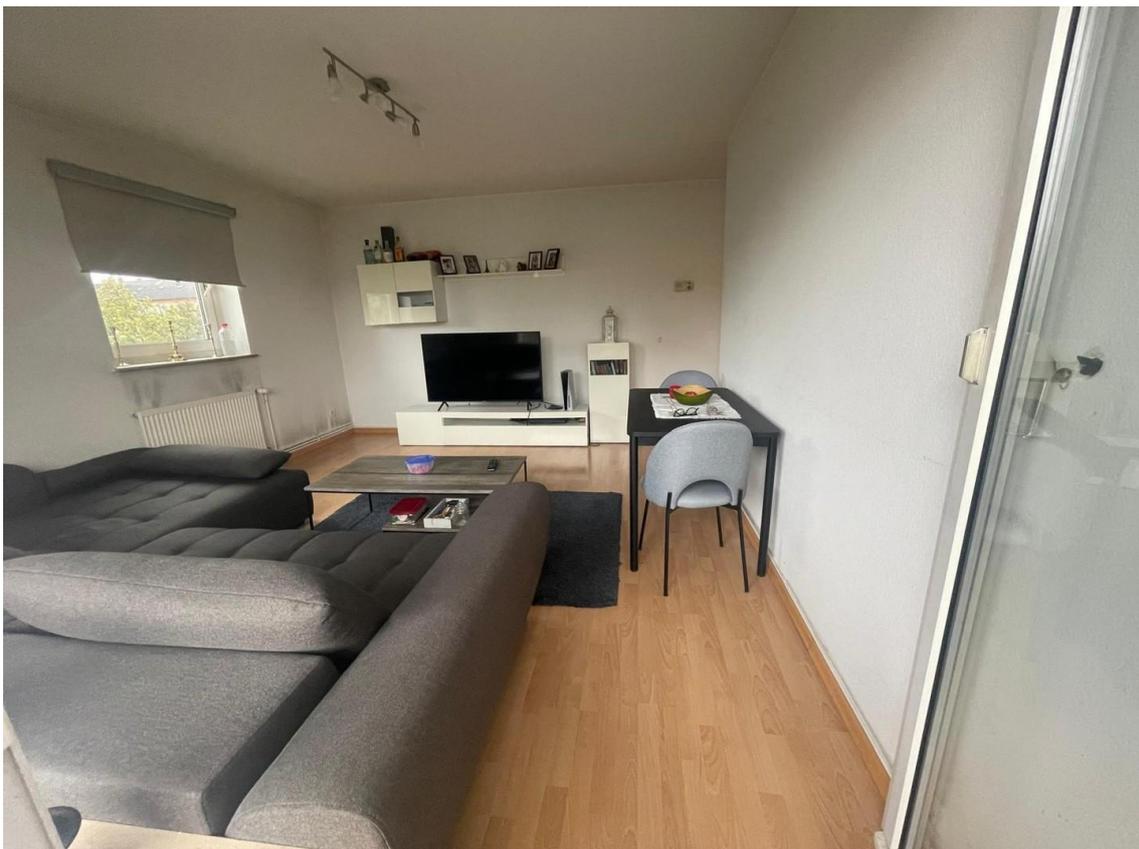
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	133,60 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Bad



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Hausansicht hinten

Exposé - Galerie



Hausansicht hinten



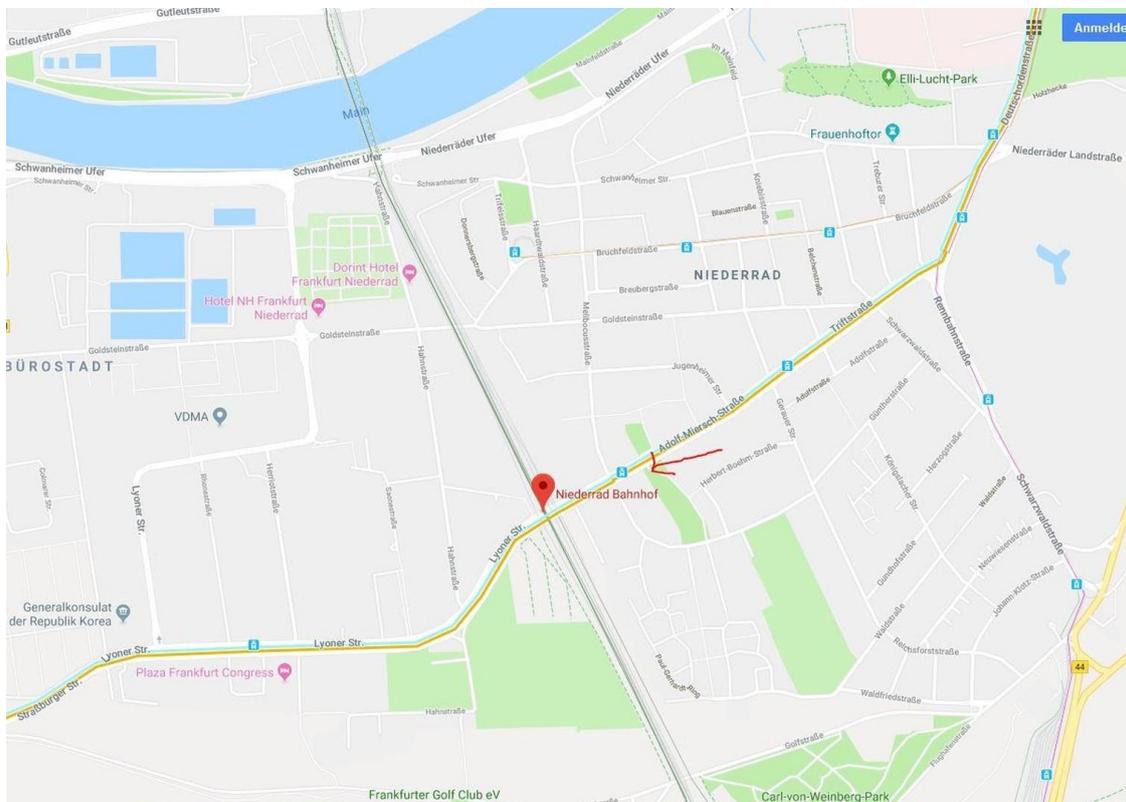
Exposé - Galerie



Hausansicht vorne



Hausansicht vorne



Lage der Wohnung

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes
Registriernummer² HE-2018-002203901
3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

↓

133,6 kWh/(m²·a)

146,9 kWh/(m²·a)

↑

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]
133,6 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	Energieträger ³	Primär-energiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor	
von	bis						
01.06.2015	31.05.2016	Erdgas E	1,10	277714	47664	230050	1,18

Vergleichswerte Endenergie

Effizienzhaus 40
 MFH (Neubau)
 EFH (Neubau)
 EFH (energetisch gut isoliert)
 Durchschnitt
 Wohngebäudebestand
 MFH (Energieverbrauch hoch)
 EFH (Energieverbrauch hoch)
 EFH (Energieverbrauch hoch)
 EFH (Energieverbrauch hoch)

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

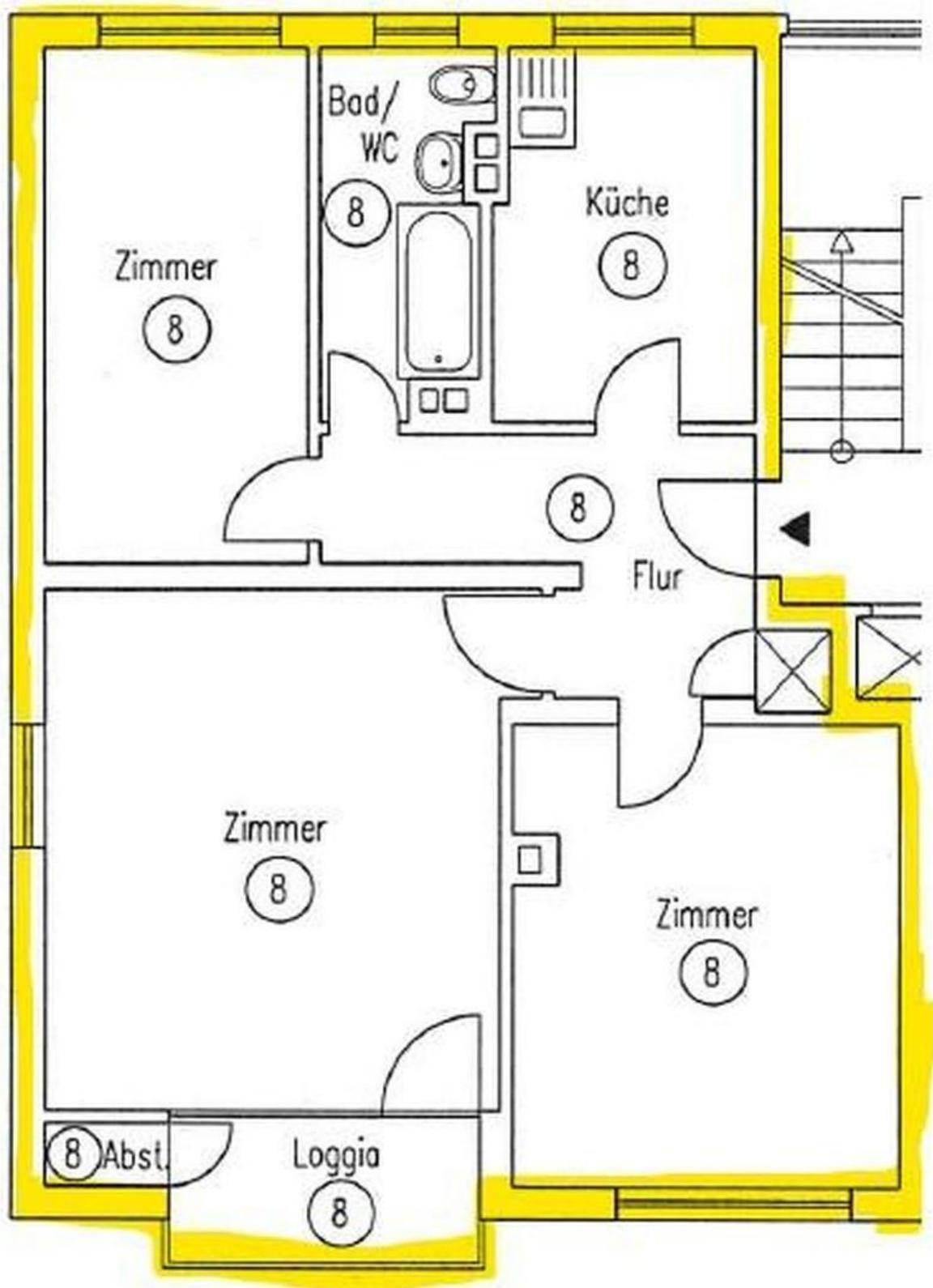
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder 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 siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
³ gegebenenfalls auch Leerstandzuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh ⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hilfsmittel Software, 115 Verbrauchsgesam 3.3.30

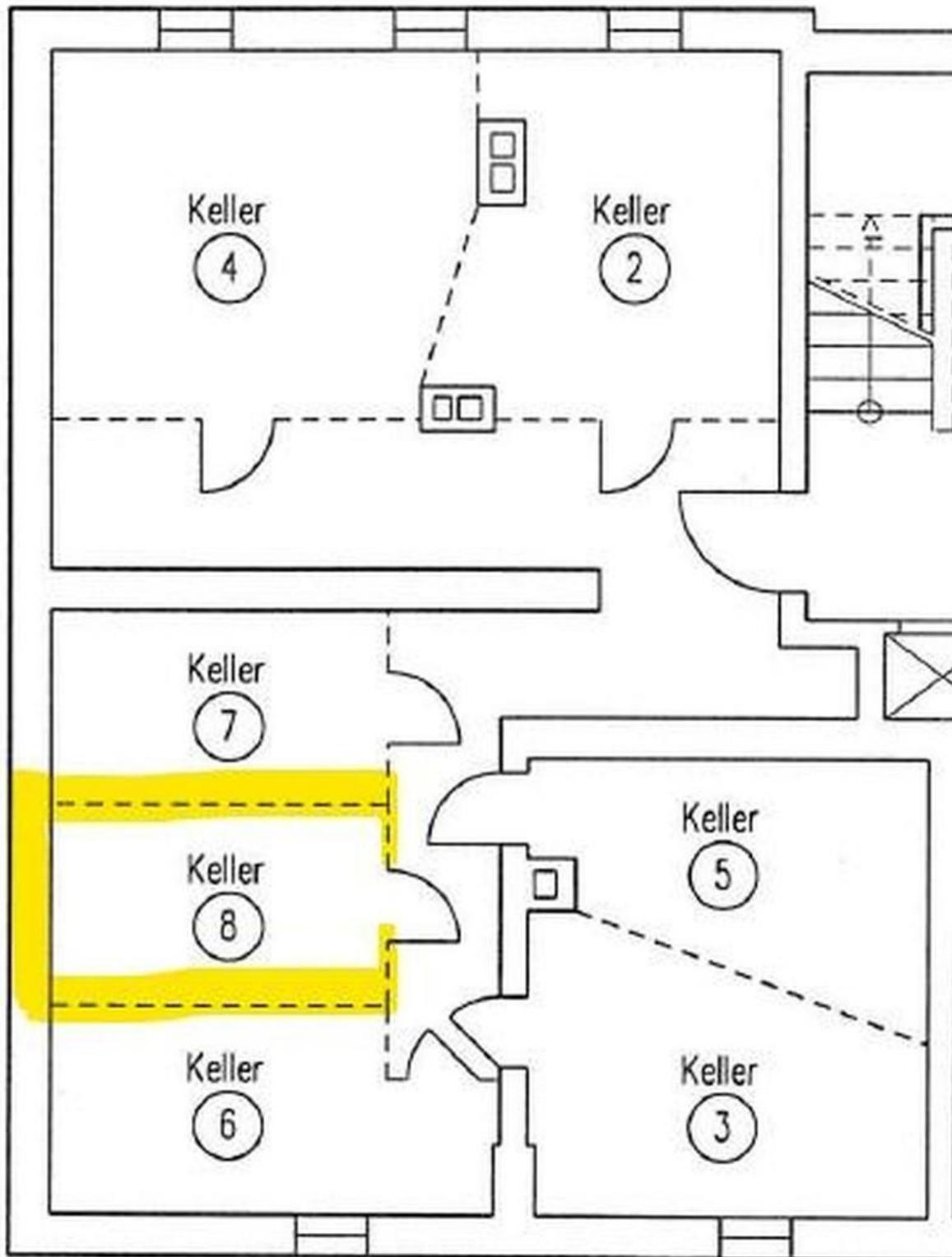
Energieausweis

Exposé - Grundrisse



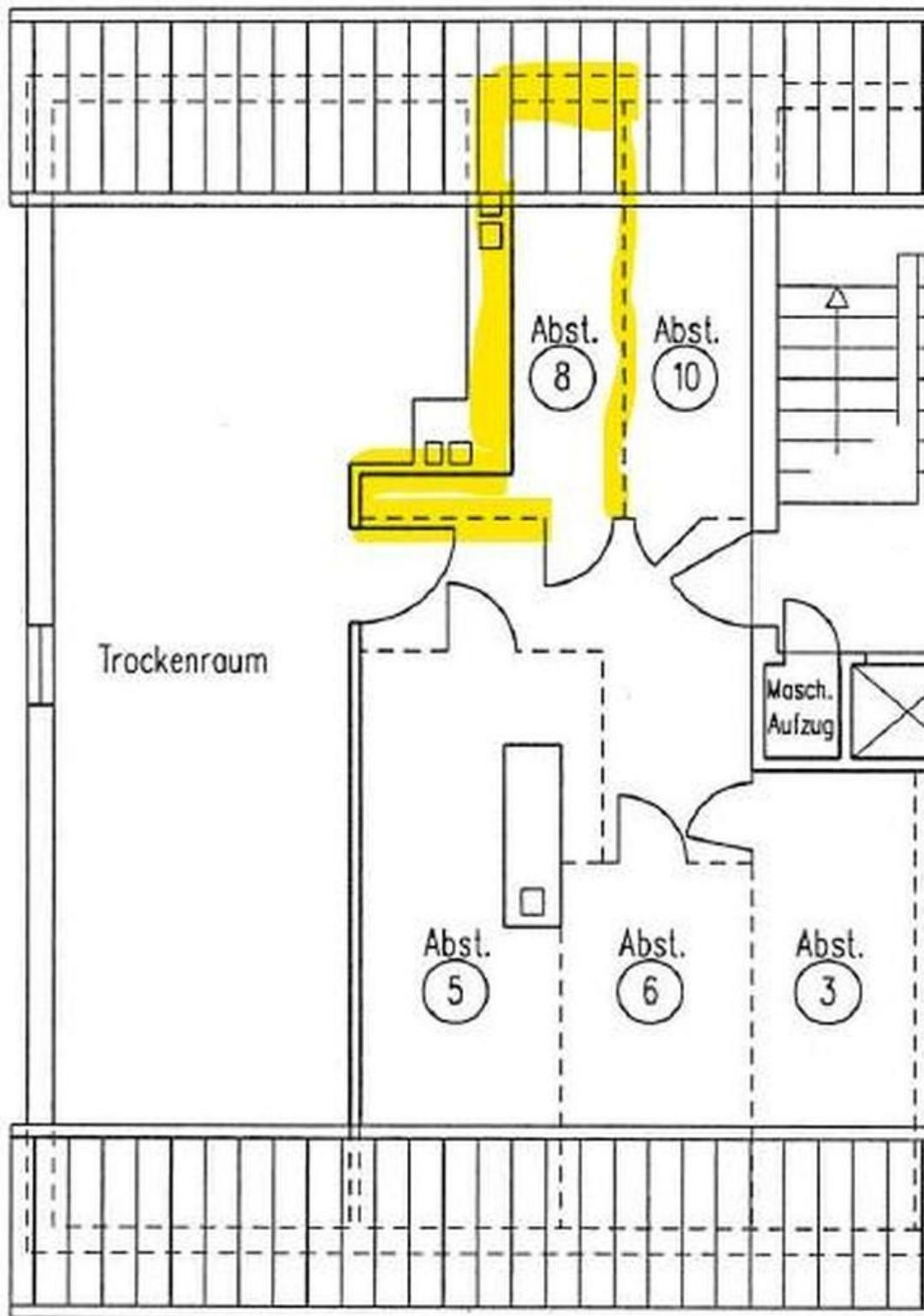
Grundriss Wohnung

Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller

Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachboden