

# 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 <sup>2</sup> | 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

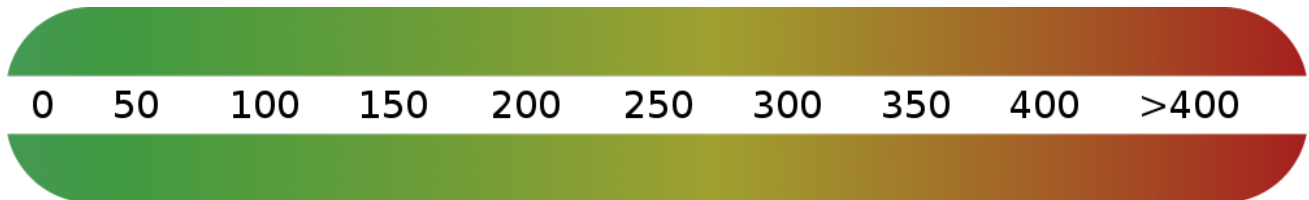
Sporteinrichtungen, wie die Commerzbank-Arena, die Rennbahn und der Golfplatz, sorgen für Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Die Frankfurter Innenstadt, der Flughafen und der Hauptbahnhof sind ebenfalls schnell erreichbar, was diese Lage besonders attraktiv macht.

**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 <sup>2</sup> a) |



## Exposé - Galerie

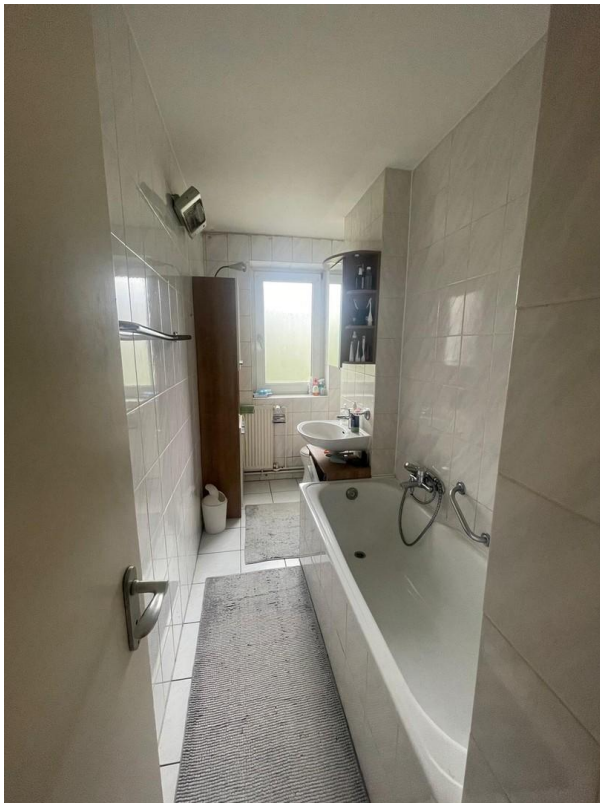


Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Bad



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer



# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Balkon mit Abstellkammer

# Exposé - Galerie



Aussicht aus dem Balkon



Aussicht aus dem Balkon

# Exposé - Galerie



Treppenhaus Ausgang



Lastenaufzug



Fahrradkeller

# Exposé - Galerie



Hausansicht hinten



Hausansicht hinten



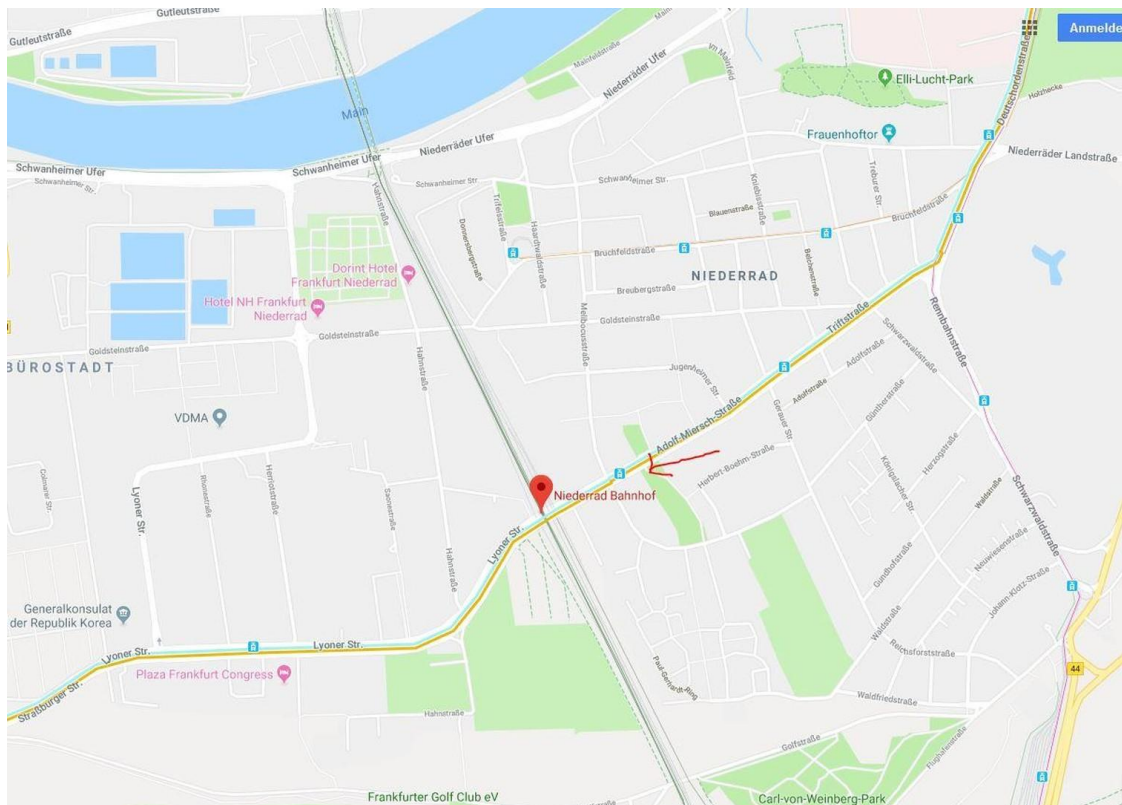
# Exposé - Galerie



Hausansicht vorne



Hausansicht vorne



Lage der Wohnung

# Exposé - Galerie

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

---

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes
Registriernummer<sup>2</sup> 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 <sup>3</sup> | 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)  
 Jenseitigen Neubau  
 EFH (Energieverbrauch hoch)  
 Klassischen (Neubau)

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

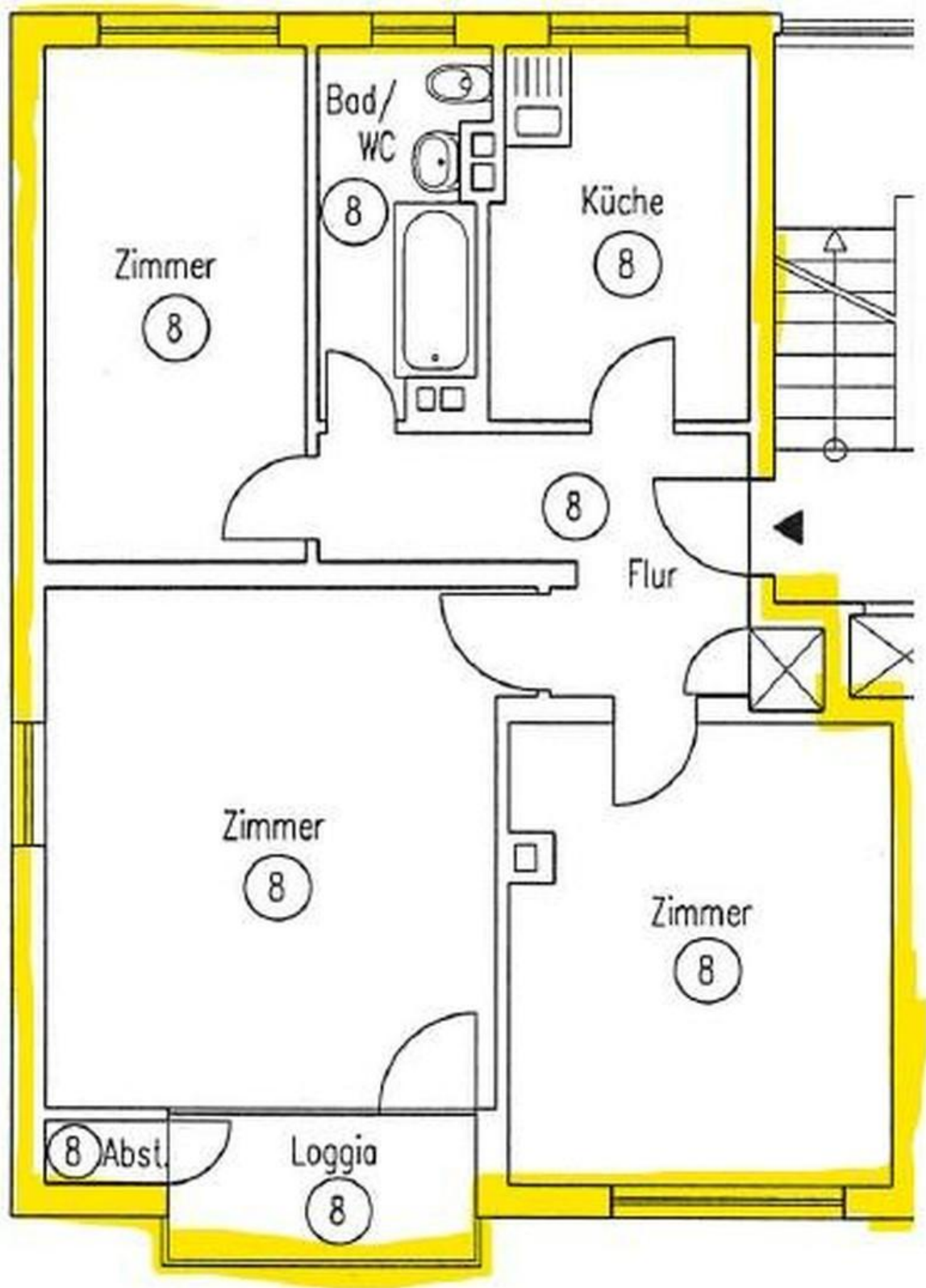
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises     <sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandzuschläge, Warmwasser- oder Kältepauschale in kWh     <sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hilfsmittel Software, 115 Verbrauchsgesam 3.3.38

## Energieausweis

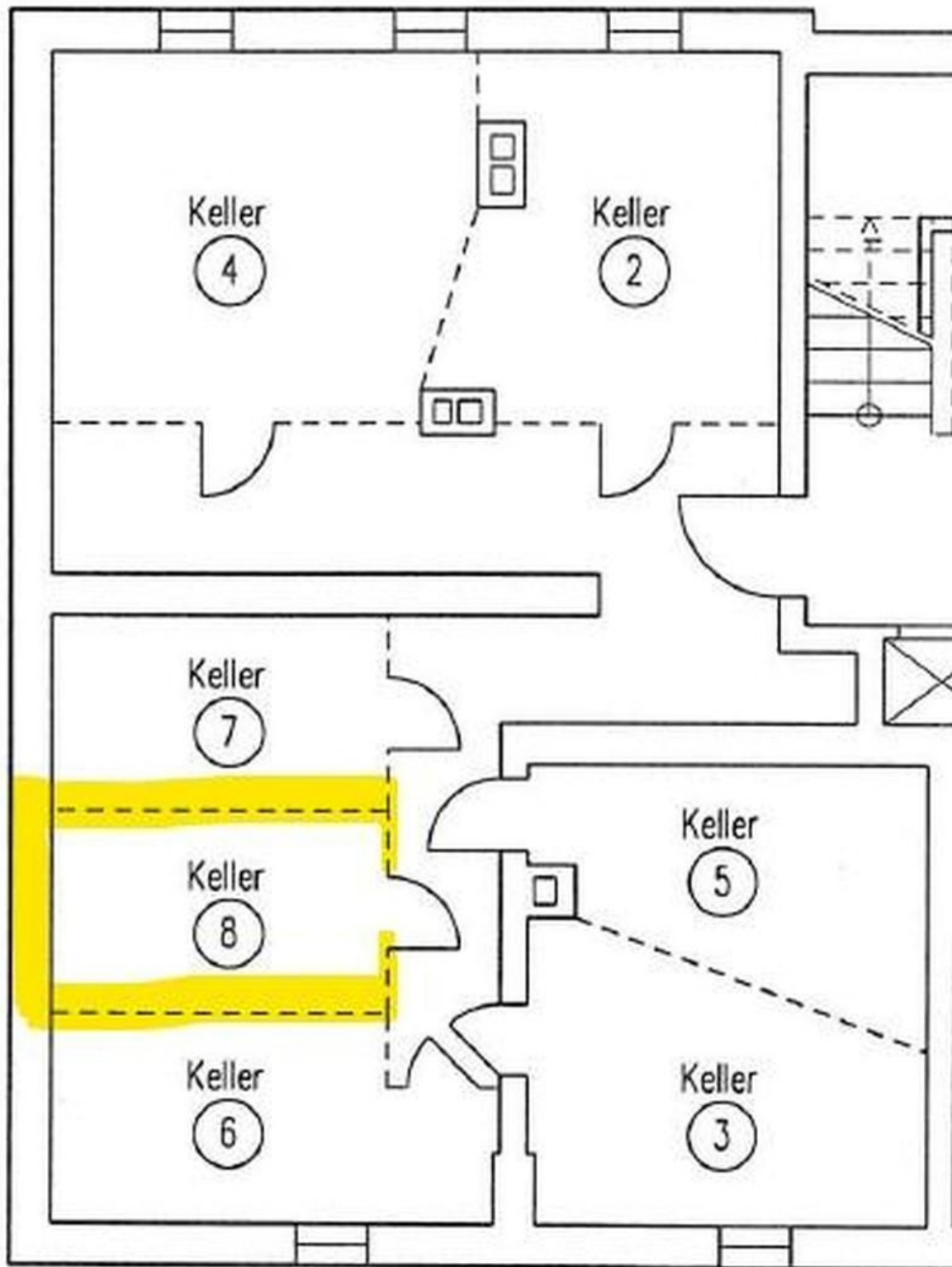
# Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung

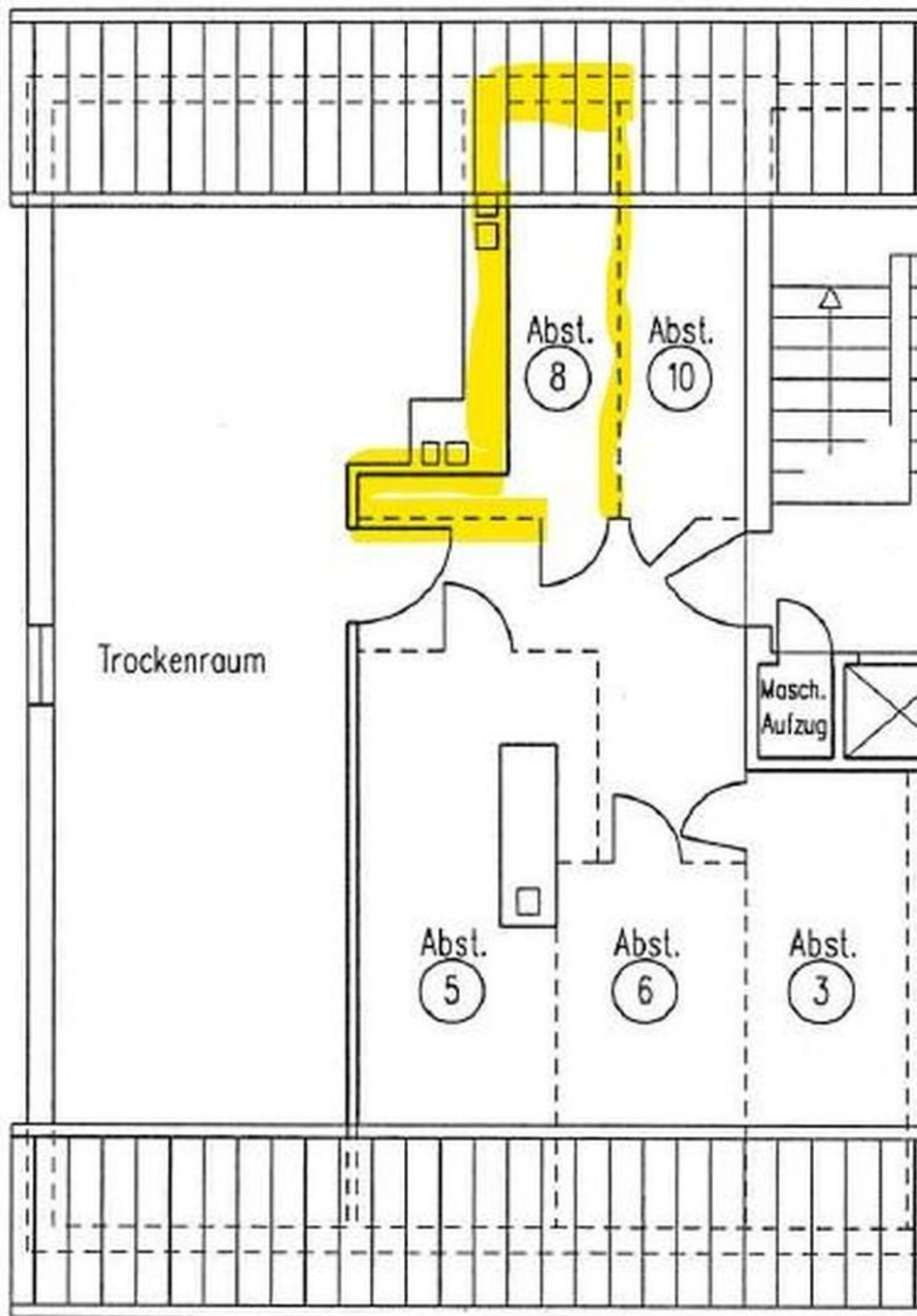


# Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachboden