

Exposé

Terrassenwohnung in Frankfurt am Main

Neubau Erstbezug: 3-Zimmer-Wohnung mit EBK, Balkon und Tiefgarage in Gallusviertel



Objekt-Nr. **OM-318862**

Terrassenwohnung

Vermietung: **1.750 € + NK**

Ansprechpartner:
Hossameldin Abolfotuh

Krifteler Straße 10
60326 Frankfurt am Main
Hessen
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	sofort
Etagen	6	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	73,96 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	73,96 m ²	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	350 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	150 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	5.250 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die moderne 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in der neuen Wohnanlage Kleyers (<https://kleyers.de/en/project/>) – Green Living Gallus: ein urbanes Quartier mitten in der Stadt mit idyllischem grünen Innenhof. Mit dem Aufzug gelangen Sie bequem in die 3. Etage, wo sich die ca. 74 m große Wohnung befindet. Der Flur bietet ausreichend Platz für Ihre Garderobe. Das Highlight der Wohnung ist der offene und helle Wohn-/Essbereich, der mit einer brandneuen Einbauküche (wird im November eingebaut) ausgestattet ist. Die Einbauküche verfügt über hochwertige Elektrogeräte von Bosch. Im großzügigen Schlafzimmer finden Sie Platz für einen 3-Meter-Kleiderschrank. Die wind- und wettergeschützte Loggia mit teilweise Skylineblick ist sowohl vom Wohnzimmer als auch von einem der Schlafzimmer aus zugänglich. Das Badezimmer ist modern gefliest und bietet Ihnen eine bodentiefe Dusche mit Echtglas-Duschabtrennung und Waschmaschinenanschluss. Bodentiefe Fenster, elektrische Rollläden, eine Video-Gegensprechanlage und hochwertiges Echtholzparkett mit Fußbodenheizung runden den Wohnraum ab. Ein privates Kellerabteil im Untergeschoss und gemeinschaftliche Fahrradabstellmöglichkeiten runden das Angebot ab. Außerdem ist in der Miete der Wohnung ein Tiefgaragenstellplatz inbegriffen.

Ausstattung

ALLGEMEINE AUSSTATTUNGSHIGHLIGHTS

- * KfW-Effizienzhaus 55 (ENEV 2014)
- * Großzügiger, begrünter Innenhof nur für die Bewohner
- * Raumhöhe von ca. 2,60 m
- * Video-Gegensprechanlage
- * Überwiegend bodentiefe Fenster im Wohnbereich
- * Dreifachverglaste Fenster aus Kunststoff
- * elektrische Rollläden
- * Jede Wohnung verfügt über einen Außenbereich (Balkon, Loggia, Terrasse, Dachterrasse)
- * Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- * Geöltes Eiche-Parkett
- * Premium-Fliesenauswahl
- * Hochwertige Badarmaturen namhafter Hersteller
- * Bodengleiche Duschen mit Echtglas-Duschabtrennung
- * Oberflächenqualität der Wände in Malervlies ohne Struktur
- * CAT7 Verkabelung im Wohnzimmer
- * Heizung- und Warmwasseraufbereitung über Fernwärmecontracting
- * Wohnraumlüftung über zentrales Abluftsystem sowie feuchtegeführte Außenluftdurchlässe
- * Jede Wohnung verfügt über eigenen Kellerraum im Untergeschoss
- * 72 Tiefgaragenstellplätze im 1. Bauabschnitt
- * Car-Sharing Angebot
- * Grundversorgung aller ebenerdiger Tiefgaragenstellplätze bzgl. E-Mobilität
- * Personenaufzug in jedem Treppenhaus

- * barrierefreie Wohnungs- und Tiefgaragenzugänge
- * Fahrradabstellräume im Untergeschoss
- * 4 Gewerbeeinheiten und 1 KiTa

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Wichtige Zusatzinformationen:

Aktuell kann die Wohnung online über einen 360°-Rundgang besichtigt werden, ein Vor-Ort-Besichtigungstermin ist ab dem 06.11.2024 nach Vereinbarung möglich.

(<https://my.matterport.com/show/?m=Rhiqqm7RJQB&ss=7&sr=-3.04,.48>)

Vorstellung der Mieter:

- * Max. 2-3 Erwachsene (nur Familien)
- * Gesamtnettoeinkommen von mindestens 3.500 €
- * Haustiere nicht erlaubt
- * Rauchen nicht erlaubt

Der Anbieter benötigt folgende Bewerbungsunterlagen für diese Immobilie:

- * Selbstauskunft
- * Original SCHUFA-BonitätsCheck
- * Identitätsnachweis
- * Einkommensnachweis
- * Mietzahlungsnachweis

Lage

ZENTRAL WOHNEN IM GALLUS

Ansprechender, moderner Wohnraum in mitten der Mainmetropole ist heiß begehrt. Das Kleyers liegt im Herzen der Stadt und verfügt über eine perfekte Anbindung.

Business, Lifestyle, Kultur, Freizeit und Natur – Frankfurt hat viel zu bieten und nahezu alle Angebote sind vom Kleyers aus bequem zu Fuß oder per Fahrrad zu erreichen. Zum Beispiel das Europaviertel und Skyline Plaza, Palmengarten und Messe, Innenstadt und Alte Oper, Bankenviertel und Uni Campus Westend.

- * Haltestelle Galluspark (Tram 14/ Bus 52): 2 Gehminuten
- * Haltestelle Galluswarte (Tram 11, 14, 21/ S3-S6): 10 Gehminuten
- * Der Hauptbahnhof ist schnell zu erreichen, die Autobahnanschlüsse A5 und A648 ebenso.
- * Zum internationalen Flughafen "Frankfurt Airport" fährt man mit dem PKW in weniger als 15 Minuten und mit der S-Bahn benötigt man nur 20 Minuten.

VORSPRUNG DURCH VIELFALT

Das Gallus hat sich zum trendigen Kiez mit viel Charme und Charakter entwickelt. Ein lebendiger Ort, der neue Menschen und Möglichkeiten anzieht. Das Gallus ist ein gewachsener Stadtteil mit bester Verkehrsanbindung und sehr guter Infrastruktur. Die Straßenbahnhaltestelle "Galluspark" liegt direkt vor der Tür und verbindet das Kleyers mit den

wichtigsten Verkehrsknotenpunkten der Stadt. Die S-Bahn Station "Galluswarte" ist in ca. 8 Gehminuten erreichbar. Rund um das Projekt gibt es viele individuelle Geschäfte, kleine Restaurants, sommerliche Straßencafés, angesagte Kneipen und große Supermärkte. Kindergärten sind bequem zu Fuß erreichbar und im nahen Rebstockpark sowie -bad können sich Kids und Erwachsene nach Herzenslust sportlich austoben. Viele grüne Freiflächen und Initiativen wie das groß angelegte Urban Gardening-Projekt GallusGarden sorgen für nachbarschaftliche Kontakte und ein neues Erleben von Natur in der Stadt. Das nahegelegene Mainufer lädt zu ausgiebigen Spaziergängen ein.

Hier sind Sie rundum bestens versorgt!

Infrastruktur:
Kindergarten

Exposé - Energieausweis

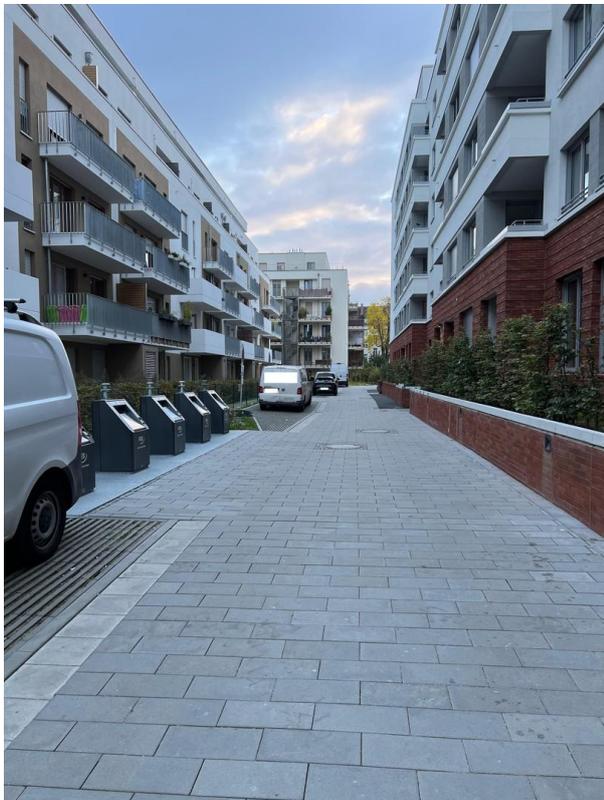
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	54,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



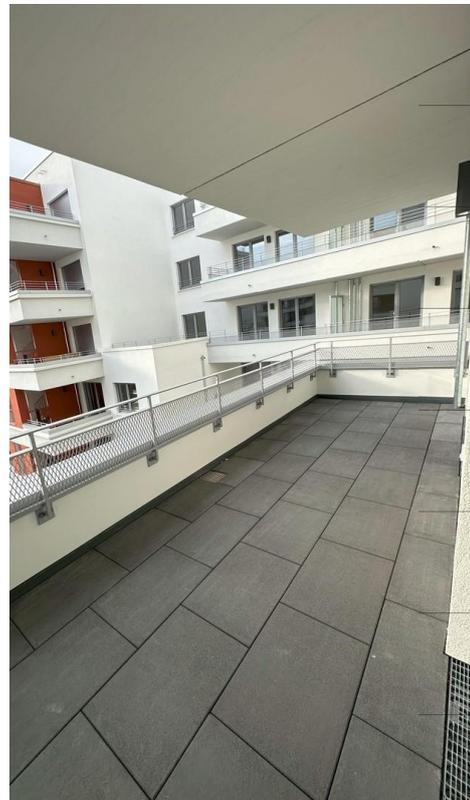
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

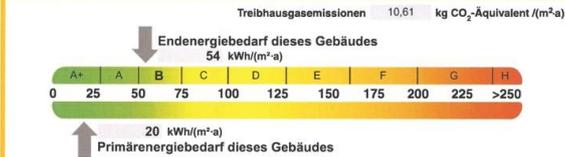
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.09.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: HE-2024-005003693

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf
Ist-Wert 20 kWh/(m²·a) Anforderungswert 44 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H₁⁴
Ist-Wert 0,32 W/(m²·K) Anforderungswert 0,48 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4109-6 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] 54 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

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

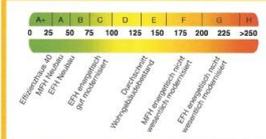
Art	Deckungsanteil	Anteil der Pflichterfüllung
Kraft-Wärme-Kopplung Brennstoffzelleneinheit	88 %	176 %
	%	%
Summe:	88 %	176 %

Maßnahmen zur Einsparung³

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 § 18 GEG werden um unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie⁴



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 Stills 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

WARUM KLEYSERS?



Energieeffizienz 55 & sparsames Fernwärmekonzept



Private Parkanlage



Effiziente Wohnungsgrundrisse



Zentrale Lage & hervorragende Infrastruktur



Exposé - Grundrisse

3-ZIMMER-WOHNUNG

RAUMNAME	BERECHNETE FLÄCHE
Bad	6,28 m ²
Flur 1	2,24 m ²
Flur 2	5,91 m ²
Küche	5,22 m ²
Schlafen	16,56 m ²
Wohnen	21,23 m ²
Zimmer	11,53 m ²
Balkon (50% angerechnet)	4,98 m ²
	<hr/>
	73,95 m ²

