

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Frankfurt

**Voll ausgestattete Wohnung in bester Lage, ideale Kapitalanlage**



Objekt-Nr. **OM-320391**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **356.000 €**

Heinrich-Seliger-Strasse  
60528 Frankfurt  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	66,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	77,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	280 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Besichtigungen nach Vereinbarung ab 20. Dezember 2024 \*\*\* Diese schöne, geräumige, komplett möblierte und ausgestattete Wohnung ist zur Zeit für ca. 1.400,00 € Kaltmiete monatlich vermietet.

Die neuwertige Einbauküche mit Granitplatte und Gasherd (inkl. Spül- und Waschmaschine sowie die komplette Einrichtung und Ausstattung - im Preis enthalten) bietet ausreichend Stauraum.

Das im Jahr 2024 sanierte Tageslichtbad verfügt über eine moderne Glasduschkabine.

Generell sind alle Wände und Böden zeitlos gestaltet.

Abgerundet wird das Angebot durch ein zusätzliches Kellerabteil sowie einem grossen Dachboden.

## Ausstattung

Beim Betreten der Wohnung eröffnet sich ein Blick in alle Wohnbereiche. Die vielen Fensterflächen in der Wohnung unterstreichen ihren Charakter. Sämtliche Wohnräume inklusive des Balkons sind so geschnitten, dass eine flexible Gestaltung bzw. Raumaufteilung gegeben ist

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Großzügige Wohnung mit mehreren Zimmern perfekt zum teilen, Top Lage, zentral, gut angebunden an öffentliche Verkehrsmittel, ideal als Kapitalanlage, ideal für eine WG,

Nähe Airport, Uniklinikum, DFB, S-Bahn Station Niederrad, Top Rendite, gerne werden Gebote angenommen.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler und sehr guter Lage im Frankfurter Stadtteil Niederrad. Niederrad ist seit dem 01. Juli 1900 Frankfurt angeschlossen und hat ca.

30.000 Einwohner.

Diverse Geschäfte für den alltäglichen Bedarf sind fußläufig zu erreichen.

In unmittelbarer Nähe befinden sich alle öffentlichen Verkehrsmittel, wie z.B. S-Bahn, Straßenbahn und Bus (S-bahnstation Niederrad).

Das im Jahr 1956 erbaute Mehrfamilienhaus besteht aus insgesamt 10 Wohneinheiten.

Es ist unschwer zu erkennen, dass regelmäßig investiert wird. So wurde unlängst z.B. die Hauseingangstür erneuert und alle Balkone der Wohnanlage neu errichtet. Es existiert kein Investitionsstau.

Eine Eigentumswohnung in zentraler und sehr guter Lage. Niederrad.

### **Infrastruktur:**

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

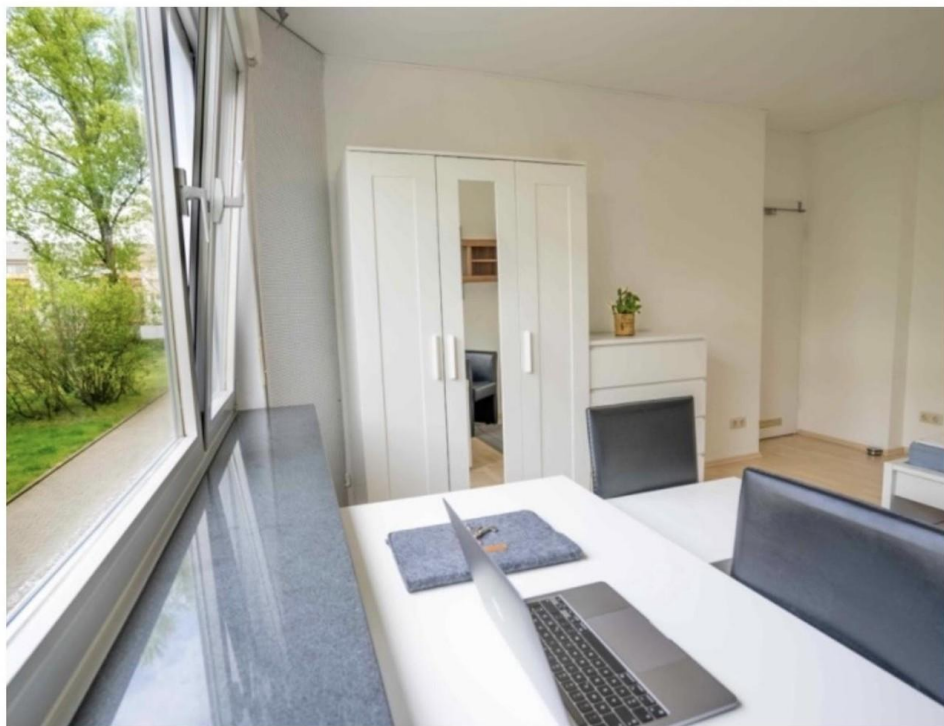
# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	130,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



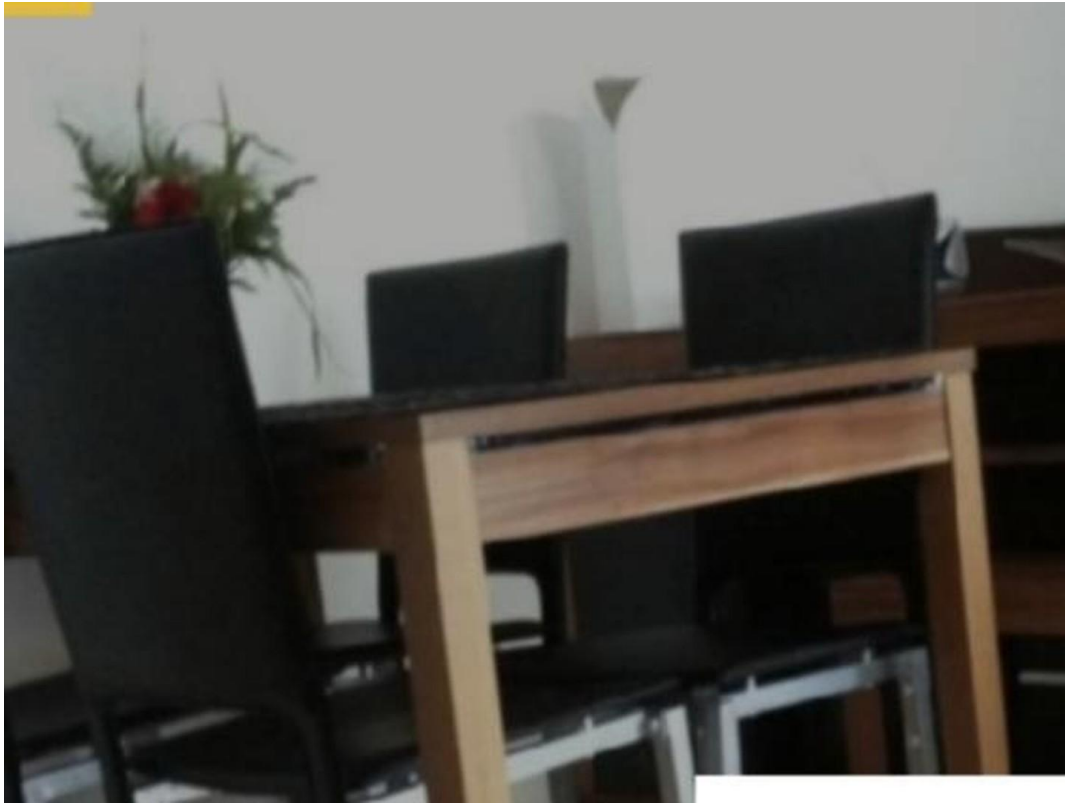
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



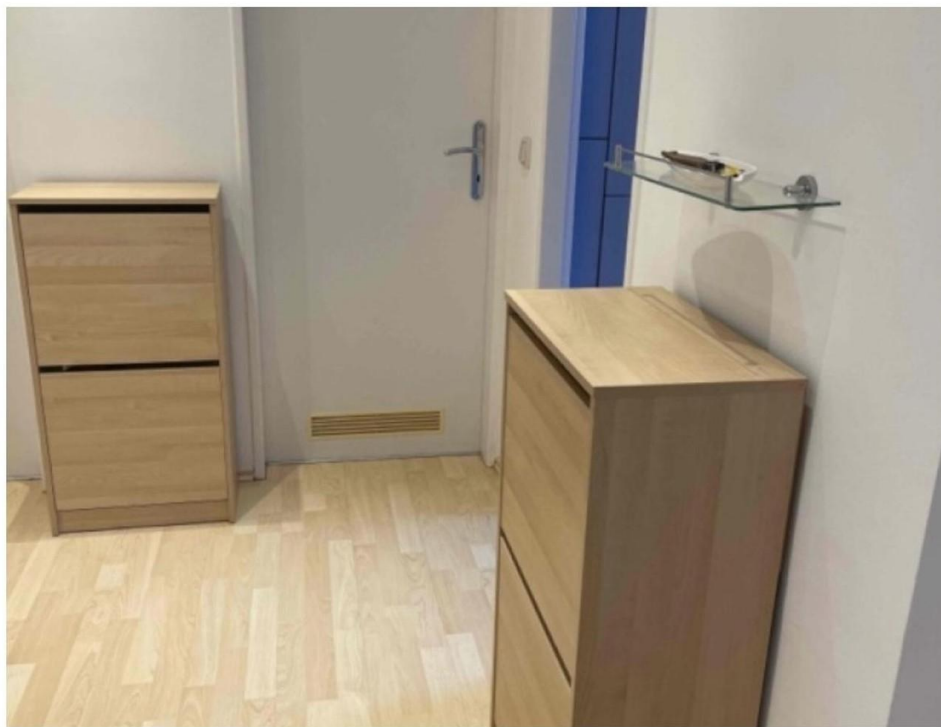
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

