

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Frankfurt Hausen

### Helle Dachgeschosswohnung mit moderner Ausstattung in Frankfurt-Hausen



Objekt-Nr. **OM-321391**

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **1.557 € + NK**

Ansprechpartner:  
Tatjana Hill

In den Waldgärten 11  
60488 Frankfurt Hausen  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.12.2024
Wohnfläche	84,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Energieträger	Öl	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	140 €	Badezimmer	1
Heizkosten	160 €	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	300 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	120 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	4.671 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gemütliche und helle Dachgeschosswohnung erstreckt sich über ca. 84 m<sup>2</sup> und befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus. Die Wohnung wurde vor wenigen Jahren umfassend modernisiert: Wand- und Bodenbeläge, Elektrik sowie das Badezimmer mit Badewanne und Dusche sind auf dem neuesten Stand. Die Fenster, einschließlich der Dachflächenfenster, wurden ebenfalls erneuert. Die meisten Fenster verfügen über elektrische Rollläden.

Raumaufteilung

Die 3 hellen Zimmer bieten Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Büro oder gemütlicher Wohnbereich.

## Ausstattung

Fläche: ca. 84 m<sup>2</sup>

3 Zimmer, mit großem Wohnzimmer

Moderne Einbauküche, bestellt im November 2024, wird Anfang Dezember eingebaut

Modernes Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken

Fenster: Dachflächen- und Seitenfenster mit elektrischen Rollläden aus 2015

Balkon mit Überdachung

Parkmöglichkeit: Eigene Garage im Hof

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Kombination aus moderner Ausstattung und der guten Infrastruktur macht diese Dachgeschosswohnung besonders attraktiv für Berufstätige, Paare und Familien, die eine verkehrsgünstige und komfortable Wohnlage in Frankfurt suchen.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme für eine Besichtigung via Kontaktformular / Nachricht! Da ich selbst berufstätig bin, werde ich Ihnen zeitnah (aber vermutlich nicht sofort) antworten.

## Lage

Diese Wohnung liegt in einer ruhigen Straße im Stadtteil Frankfurt-Hausen, der für seine grüne Umgebung und gleichzeitig gute Infrastruktur bekannt ist. In der Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen:

Verkehrsanbindung: Die nächste Autobahnauffahrt auf die A66 ist schnell erreichbar, sodass Sie optimal an das Frankfurter Umland angebunden sind.

Öffentlicher Nahverkehr: Die U-Bahn-Station Hausen U6 sowie Buslinien M72 und M73 sind nur 5 Gehminuten entfernt. So gelangen Sie bequem und schnell in die Innenstadt und zu weiteren Zielen in Frankfurt.

Einkaufsmöglichkeiten: Verschiedene Supermärkte, Apotheken und Geschäfte befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Das Nordwestzentrum ist dank der Busverbindung ohne Umstieg schnell erreichbar.

Ärzte und Apotheken: Eine Vielzahl von Arztpraxen und Apotheken sind nur wenige Minuten entfernt.

Bildungseinrichtungen: Mehrere Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schulen sind ebenfalls gut erreichbar und bieten ideale Bedingungen für Familien.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	181,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2

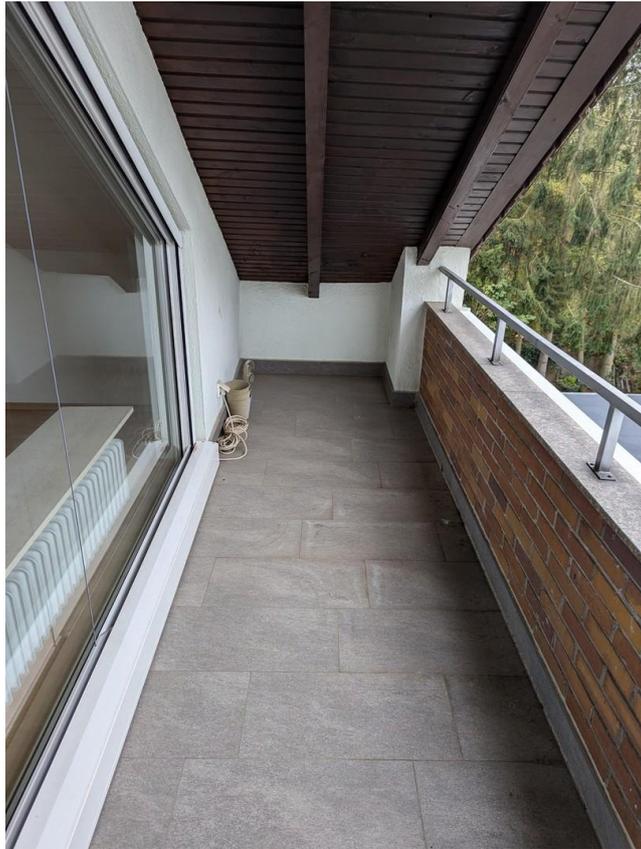


Badezimmer



Dusche

# Exposé - Galerie

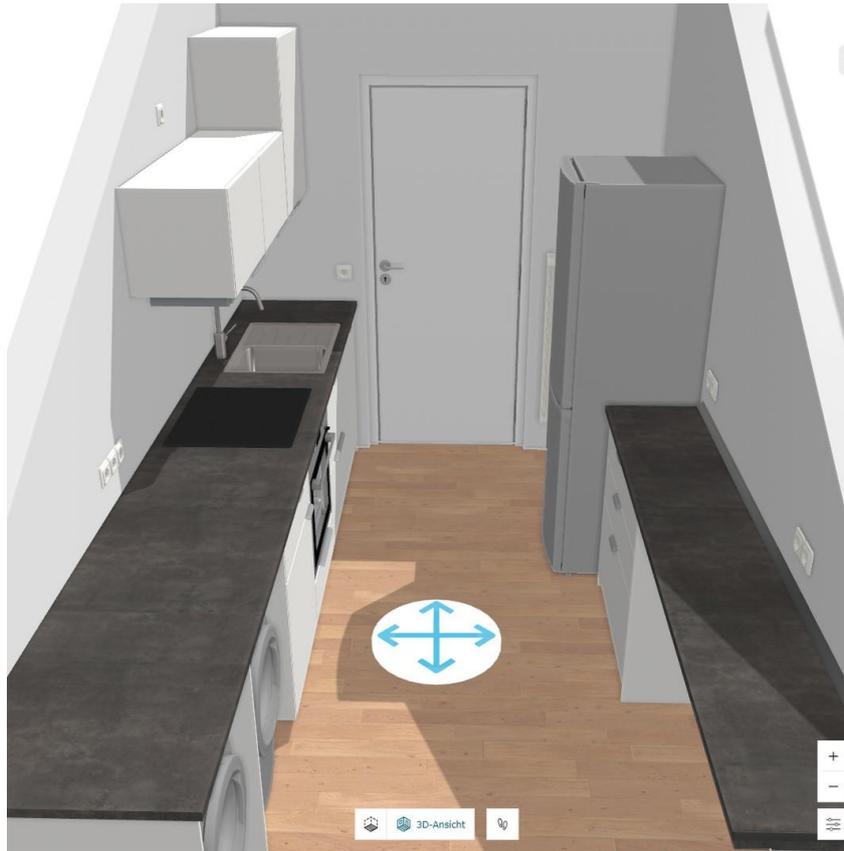


Balkon



EBK

# Exposé - Galerie

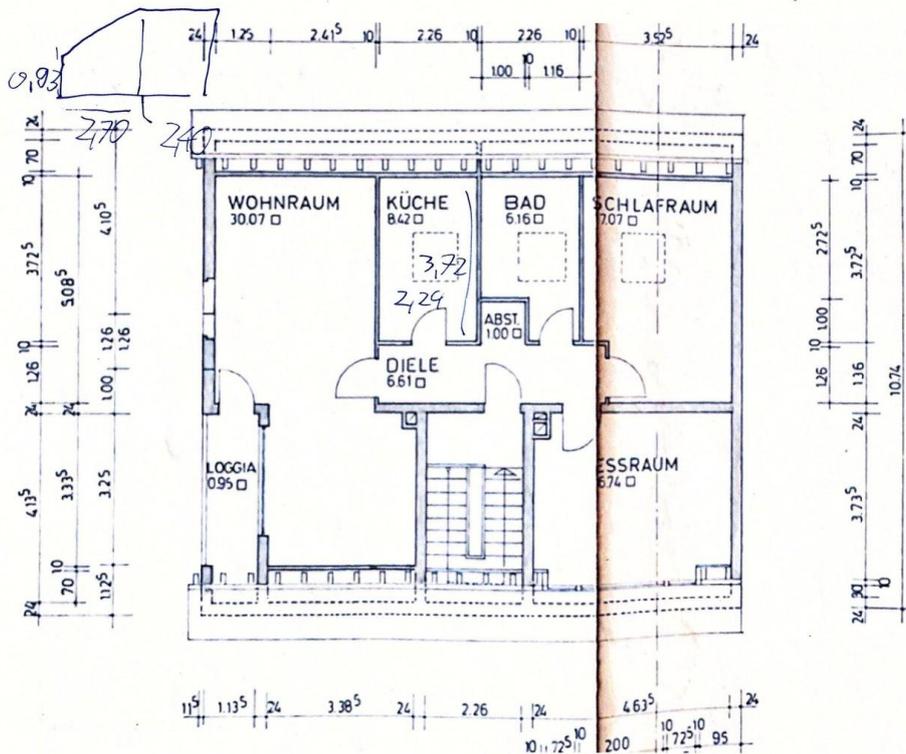


EBK



EBK

# Exposé - Grundrisse



Grundriss