

Exposé

Wohnung in Frankfurt

Hochwertige, moderne 2-Zimmer Wohnung zentral in Sachsenhausen-Nord



Objekt-Nr. **OM-325367**

Wohnung

Vermietung: **1.490 € + NK**

Ansprechpartner:
B.R.

60596 Frankfurt
Hessen
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	68,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	300 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	150 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	4.500 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit einem Schlafzimmer und einem großen Wohn-/Essbereich mit Einbauküche. Das Badezimmer ist mit Dusche und Badewanne sowie Einbauschränk ausgestattet. Abstellraum mit Bosch Waschmaschine und Trockner sowie zusätzlichem Stauraum.

Die Wohnung ist vollständig und hochwertig möbliert und ausgestattet, damit Sie sich direkt wohlfühlen können (Auflistung siehe unten).

Modernes Gebäude (Baujahr 2016) mit hochwertigen Holzfenster und barrierefreiem Zugang mit Aufzug. Ein trockenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Tiefgaragenparkplatz inklusive.

Ausstattung

Die Wohnung ist hochwertig und vollständig möbliert und ausgestattet (zusätzlicher Aufpreis):

- Einbauküche mit Siemens Kühlschrank/Gefrierkombi, Spülmaschine, Ofen, Induktionsherd
- Vollständig ausgestattet mit Töpfen, Pfannen, Geschirr, Gläsern, Besteck, WMF Toaster, Wasserkocher, Nespresso Maschine und Milchaufschäumer
- 240cm Esstisch mit 6 Stühlen
- Ecksofa mit Schlafmöglichkeit für 2 Personen
- 55 Zoll Fernseher
- Schlafzimmer mit Boxspringbett und 3 Meter Kleiderschrank
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie Einbauschränk
- Balkon mit Weber Gasgrill sowie Tisch und 4 Stühle
- Abstellkammer mit Bosch Waschmaschine und Trockner, Staubsauger, sowie weiterem Stauraum
- Einbauschränk/Garderobe im Flur
- Fußbodenheizung in der ganzen Wohnung. Parkett in den Wohnräumen, Fliesen in Badezimmer und Flur

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Zentral in Sachsenhausen Nord, gelegen in einer ruhigen Straße. Fußläufig zum Schweizer Platz (weniger als 5 Minuten) sowie Südbahnhof.

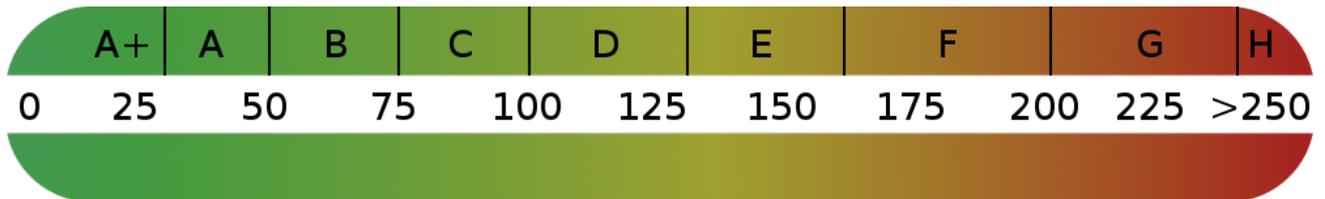
Viele Restaurants, Cafés, Supermärkte, Drogerien, Ärzte, etc. in unmittelbarer Umgebung. Ideale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	31,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kleiderschrank links



Schlafzimmer mit Balkon Zugang

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Einbauküche



Einbauküche mit Spülmaschine

Exposé - Galerie



Einbauküche - Ausstattung



Einbauküche



Einbauküche

Exposé - Galerie



Badezimmer mit Einbauschränk



Dusche und Badewanne

Exposé - Galerie



Einbauküche



TV Wohnwand

Exposé - Galerie



Balkon mit Gasgrill



Flur mit Einbauschränk

Exposé - Galerie



Abstellraum



Waschmaschine und Trockner

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

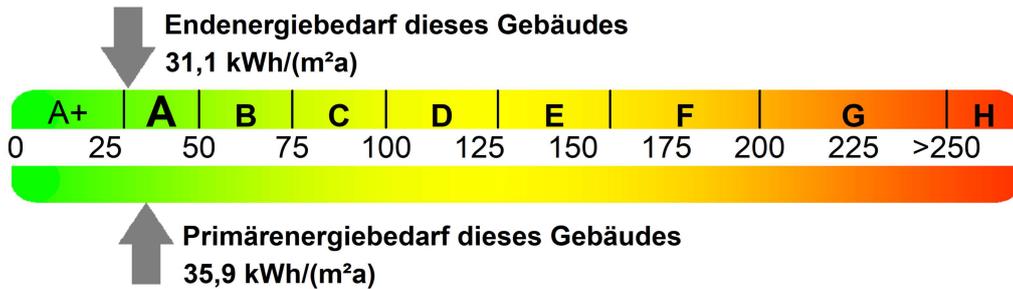
gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 28.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer HE-2024-005447565

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 8,2 kg CO₂-Äquivalent/(m²a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²a) Anforderungswert kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle Ht'

Ist-Wert W/(m²K) Anforderungswert W/(m²K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

31,1 kWh/(m²a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

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

Art: Deckungsanteil: Anteil der Pflichterfüllung:

Summe:

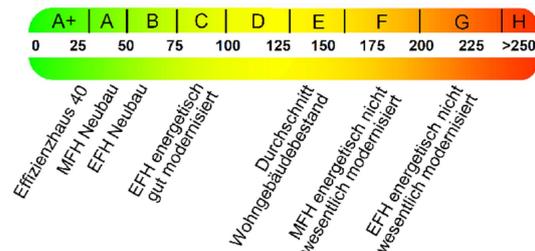
Maßnahmen zur Einsparung³

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 §16 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 Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des §80 Abs. 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus