

# Exposé

## Wohnung in Frankfurt am Main

### Gemütliche 3-Zimmer-Wohnung mit Stil und Komfort



Objekt-Nr. OM-326228

### Wohnung

Verkauf: **349.900 €**

Ansprechpartner:  
Frau Aumeier

Gerauer Str. 55  
60528 Frankfurt am Main  
Hessen  
Deutschland

|               |                      |              |               |
|---------------|----------------------|--------------|---------------|
| Baujahr       | 1955                 | Übernahme    | sofort        |
| Etagen        | 4                    | Zustand      | saniert       |
| Zimmer        | 3,00                 | Schlafzimmer | 2             |
| Wohnfläche    | 66,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 1             |
| Nutzfläche    | 10,00 m <sup>2</sup> | Etage        | 1. OG         |
| Energieträger | Gas                  | Heizung      | Etagenheizung |
| Hausgeld mtl. | 254 €                |              |               |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte 3-Zimmer-Wohnung im Herzen von Niederrad erfüllt alle Wünsche an modernes Wohnen!

Mit viel Liebe zum Detail und moderner Ausstattung wurde die Wohnung komplett erneuert und präsentiert sich nun in makellosem Zustand. Auf großzügigen 66 Quadratmetern bietet sie eine durchdachte Raumaufteilung: Der lichtdurchflutete Wohnbereich lädt zu gemütlichen Stunden ein und bietet ausreichend Platz für Wohn- und Essbereiche. Zwei weitere Zimmer stehen als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Kinderzimmer zur Verfügung und passen sich flexibel Ihren Bedürfnissen an.

Der Balkon bietet eine ideale Rückzugsmöglichkeit, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen oder die Morgenstunden im Freien zu genießen.

Die moderne Küche mit Tageslicht ist bereit für Ihre individuellen Gestaltungsideen, während das ebenfalls vollständig sanierte Tageslichtbad mit hochwertigen Materialien und stilvollem Design überzeugt.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde im Jahr 2024 kernsaniert.

Im Rahmen der vollständigen Kernsaniierung wurden sämtliche Elektro- und Wasserleitungen erneuert. In den Wohnräumen wurde ein edler und robuster Vinylboden verlegt, während das Badezimmer mit stilvollen, modernen Fliesen ausgestattet wurde. Doppelt verglaste Fenster sorgen für eine ausgezeichnete Wärme- und Schalldämmung. Ein eigenes Kellerabteil sowie ein Dachbodenabteil, welche zusätzlichen Stauraum bieten, rundet das Angebot ab.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Das Hausgeld beträgt 254€ davon sind 160,75€ nicht umlagefähig, in denen 121€ für die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage enthalten sind.

Das Objekt ist bereits von einer Bank eingewertet worden, so dass bei entsprechender Bonität eine Vollfinanzierung des Kaufpreises möglich ist. Wenn Sie Unterstützung bei der Finanzierung benötigen, sprechen Sie uns gerne an, wir helfen gerne!

## Lage

Die Wohnung liegt im lebendigen Frankfurter Stadtteil Niederrad und besticht durch ihre erstklassige Verkehrsanbindung. Mehrere S-Bahn- und Straßenbahnlinien befinden sich in unmittelbarer Umgebung, während die Autobahnen A5, A3 sowie die Bundesstraße B44 eine zügige Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz gewährleisten. Der Frankfurter Flughafen ist in wenigen Autominuten erreichbar.

Für Naturliebhaber bieten zahlreiche Parks und Grünanlagen, wie der Stadtwald Frankfurt, ideale Möglichkeiten für Erholung und Freizeitaktivitäten im Freien. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden sich in Form von Supermärkten, Geschäften und Dienstleistern in direkter Nähe. Schulen, Kindertagesstätten sowie Ärzte und Apotheken sind ebenfalls problemlos erreichbar. Darüber hinaus liegt das Universitätsklinikum Frankfurt in kurzer Distanz.

Diese Lage kombiniert auf ideale Weise die Vorteile einer urbanen Infrastruktur mit einem harmonischen Wohnumfeld im Grünen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergieverbrauch    | 155,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | E                             |

## Exposé - Galerie



Bad

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Bad

# Exposé - Galerie



Küche



Flur



Essbereich

# Exposé - Galerie



Balkon



Außenansicht

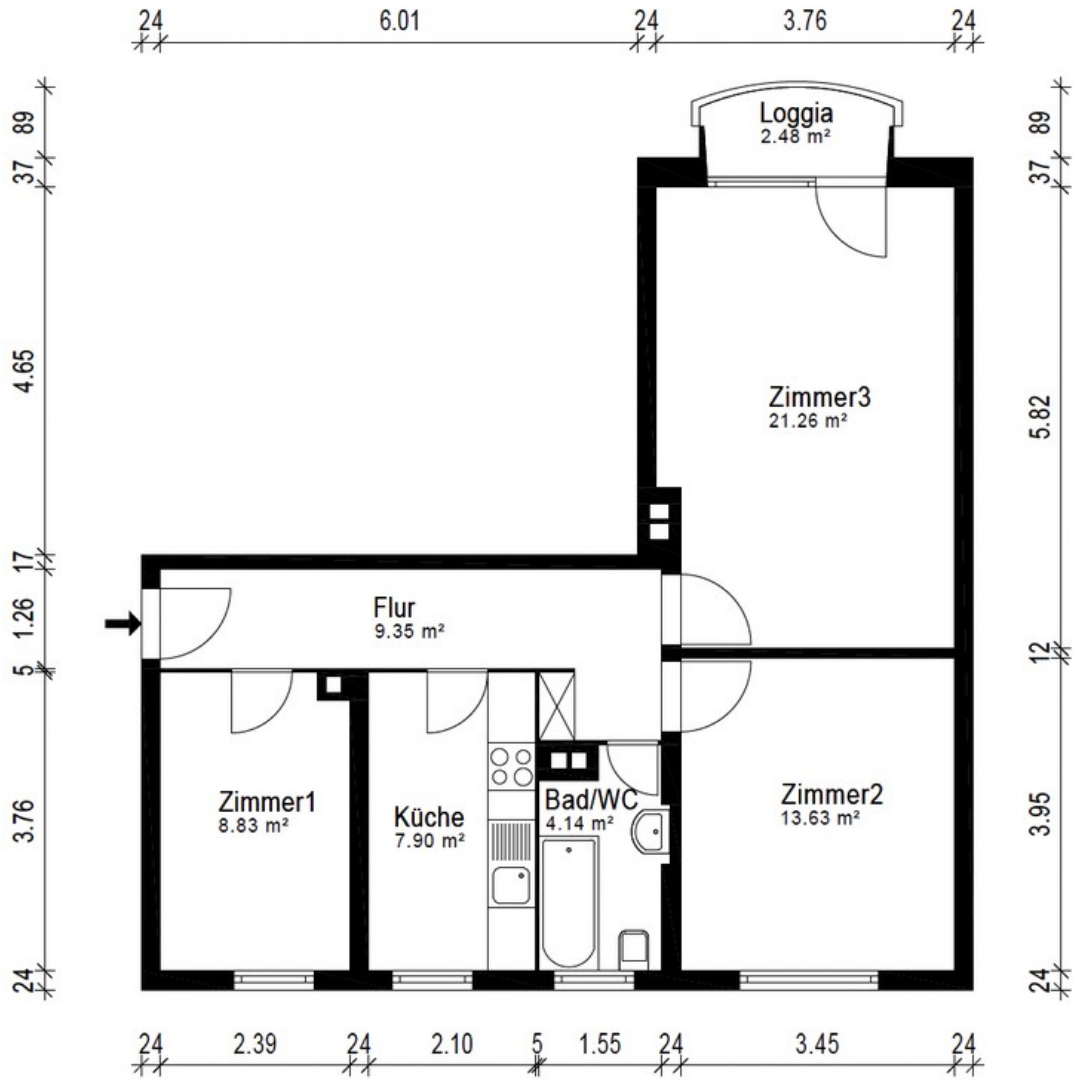
# Exposé - Galerie



Gemeinschaftsgarten



# Exposé - Grundrisse



Grundriss