

# Exposé

## Wohnung in Frankfurt

**\*Viel Platz - 4,5 ZW - 1. OG - großer Balkon - modernes Tageslichtbad\***



Immobilien-Agentur-Umstädter  
Vermietung & Verkauf

Objekt-Nr. OM-101053

### Wohnung

Vermietung: **1.900 € + NK**

Ansprechpartner:  
Immobilien-Agentur-Umstädter

60437 Frankfurt  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	4,50	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	134,50 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	430 €	Etage	1. OG
Miete Garage/Stellpl.	85 €	Garagen	1
Mietsicherheit	5.700 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese Wohnung ist perfekt für eine Familie mit 1-2 Kindern oder ein Paar, das etwas großzügiger wohnen möchte. Sie befindet sich im 1. Obergeschoß eines Dreifamilienhauses.

Eine durchdachte Raumaufteilung, viele große Fensterflächen, das moderne, schicke Tageslichtbad und die großen Balkone als auch die Gartenmitbenutzung, werden Sie überzeugen. Auch an Ihr Auto ist gedacht.

Die genaue Raumanordnung entnehmen Sie bitte der beigefügten Grundrisszeichnung.

Ihr Raumangebot

- 1 geräumige, ansprechende Diele - Platz für Garderobe, Schuhschrank...
- 1 großzügiger Wohn- Essbereich mit ca. 45 qm
- 1 Balkon mit ca. 26 qm nach Süden und Südwest und 1 Balkon mit ca. 8 qm nach Osten (Sonne bis nachmittags - perfekt für's Frühstück)
- 1 Küche mit Zugang von der Diele und vom Esszimmer. Sie wird leer übergeben und verfügt über einen praktischen Vorratsraum. Bei Bedarf kann die EBK des Mieters erworben werden.
- 3 Schlafzimmer, gut zu möblieren
- ein kleines (1/2) Zimmer, z.B als Büro nutzbar
- 1 modernes, helles Tageslichtbad mit Wanne und Duschwand ausgestattet.
- Gäste- WC

Im Außenbereich finden Sie einen Garten als auch eine große Terrasse zur gemeinschaftlichen Nutzung. Das nächste Grillfest ist gesichert.

Ihr Auto stellen Sie bequem in der Doppelgarage ab (Einfahrt: Höhe ca. 2,20 m x Breite ca. 2,4 m). Es können 1 oder 2 Garagenplätze à 85,- € monatlich angemietet werden.

Hinzu kommen im Untergeschoß, Ihr geräumiger Kellerraum als auch der große gemeinschaftliche Wasch- und Trockenraum.

Die Wohnung verfügt über Glasfaseranschluß.

2023 wurde der Heizkessel gegen einen energieeffizienten Brennwertkessel mit Warmwasserspeicher ausgetauscht. Das hilft Heizkosten sparen.

Der große Balkon wird jetzt modernisiert und der kleine Balkon optisch angepasst. Arbeiten hierfür sollen bis September abgeschlossen sein.

Bei Bezug mit 2 Personen rechnen Sie bitte mit einer monatlichen Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von 430,- € bei 3 Personen mit 470,- €.

Bei den Bildern der Wohnung handelt es sich um Archivfotos. Die Küchenbilder wurden uns vom Mieter zur Verfügung gestellt. Die bunten Wände werden vom Mieter noch in neutralen Farben gestrichen.

## Ausstattung

\*Parkettboden im Wohn- Essbereich, Diele und in den Schlafzimmern

\*Fenster und Türen zum Balkon (2012, abschließbar), und modernes Bad (2013)

\*elektrische Rollläden

\*Dämmung der Außenwand (Südseite - Wohn-Essbereich)

\*2023 Neuer Brennwertkessel mit Wasserspeicher

\*durch die Sanierungsmaßnahmen wird sich der Wert im Energieausweis aus aus 2017 noch einmal verbessern

\*SAT-TV

\*Renovierung (Streichen) der Wohnung bei Einzug durch den neuen Mieter, bei Auszug saubere Rückgabe

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Maklerprovision trägt der Vermieter. Besichtigung und Anmietung der Immobilie ist für Sie als Mieter kostenlos. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir eine Vorauswahl der geeigneten Mietinteressenten treffen müssen.

Wir freuen uns daher auf Ihre aussagefähige, schriftliche Anfrage, die von uns selbstverständlich vertraulich behandelt wird. Ohne Angabe Ihrer Adresse und Telefonnummer ist eine Bearbeitung nicht möglich. Vielen Dank.

Alle genannten Angaben zur Immobilie stammen vom Vermieter. Trotz kaufmännischer Sorgfalt kann hierfür nicht gehaftet werden. Irrtum und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Mit Absenden einer Objektanfrage erklärt sich der Interessent ausdrücklich einverstanden von uns per Email, Post oder Telefon kontaktiert zu werden.

### Impressum

Immobilien-Agentur-Umstädter

Mittbachweg 49

63607 Wächtersbach - kein öffentliches Büro-

E-Mail: [immobilien.ma@gmx.net](mailto:immobilien.ma@gmx.net)

Vertretungsberechtigter: Linda Umstädter

Zuständige Aufsichtsbehörde:

Erlaubnis nach §34c GewO erteilt durch den Landrat des Hochtaunuskreises, Ludwig-Erhard-Anlage 1-5, 61352 Bad Homburg v.d. Höhe

Steuer ID Nr : 43 170 568 521

Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr/> finden.

## Lage

Diese schöne Wohnung finden Sie im Frankfurter Stadtteil, Nieder-Eschbach.

Kurze Wege nach Bad Homburg, Bad Vilbel und Frankfurt.

Nur 5 Min. zu Fuß zur U-Bahnhaltestelle (z.B. zur Hauptwache mit der U 2 in ca. 20 Minuten). Auch die Auffahrt zur A 661 oder A 5 erreichen Sie in wenigen Minuten mit dem Auto. IKEA, Baumarkt und Co ebenfalls.

Nieder-Eschbach verfügt über Kitas, Grundschule und Gesamtschule. Bilinguale Schulen in direkter Umgebung.

**Infrastruktur:**

Kindergarten, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	116,51 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Balkon Südwest

# Exposé - Galerie



mehr Balkon Süden



Wohn- Essbereich andere Seite

# Exposé - Galerie



Balkon Ost



Küche Teil 1

# Exposé - Galerie



Küche Teil 2



Küche Teil 3

# Exposé - Galerie



Diele



Schlafen 1

# Exposé - Galerie



modernes Tageslichtbad



..mit Wanne und Duschwand

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Schlafen 2

# Exposé - Galerie



Gartenmitbenutzung



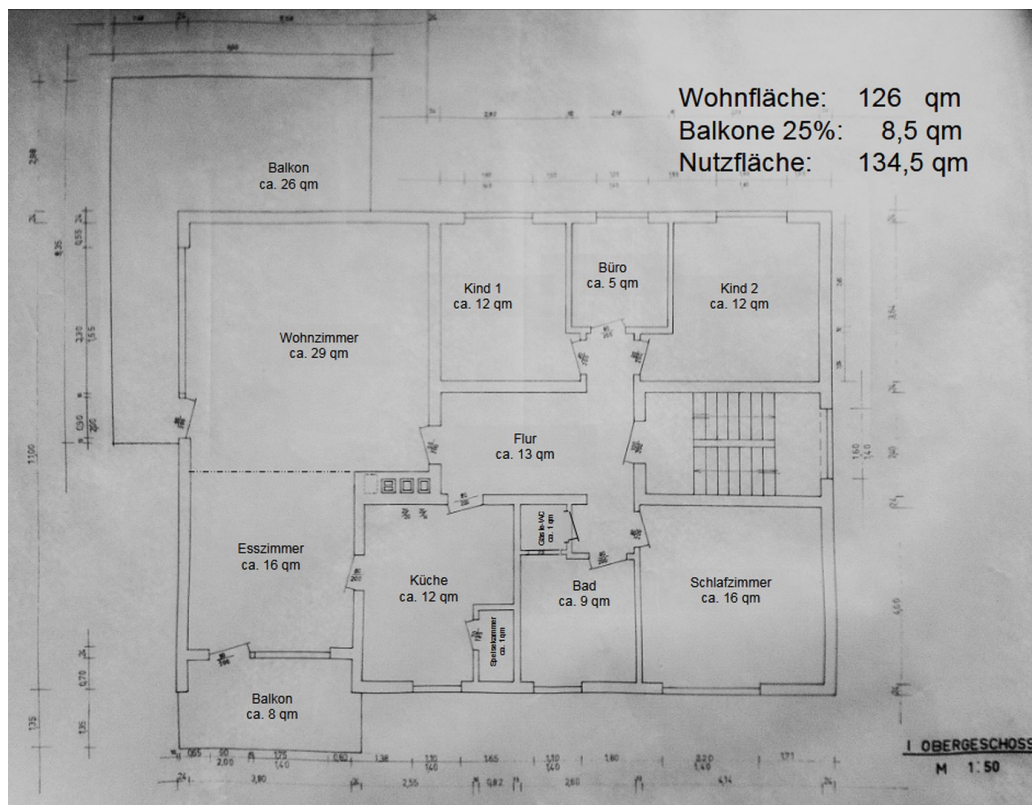
Stellplatz Doppelgarage

# Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Grundrisse



Grundriss