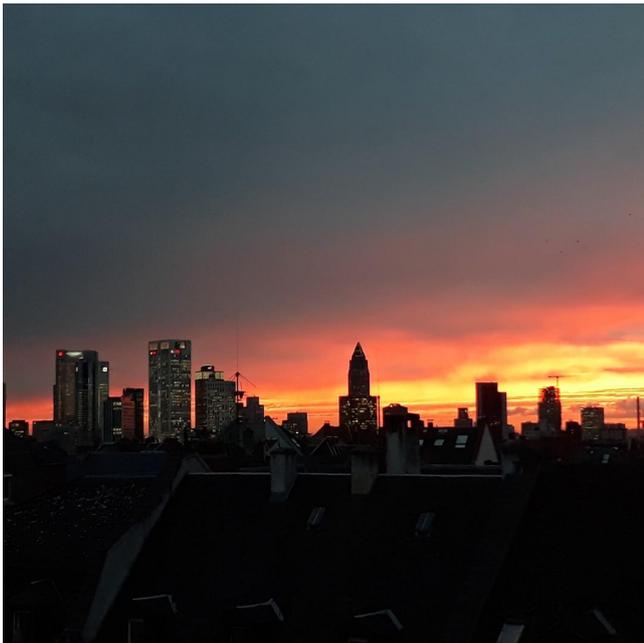


Exposé

Maisonette in Frankfurt

Stilvolle Altbau-Maisonette im Frankfurter Nordend



Objekt-Nr. OM-275960

Maisonette

Verkauf: **619.000 €**

60316 Frankfurt
Hessen
Deutschland

Baujahr	1905	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	92,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	105,00 m ²	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	347 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In einem der beliebtesten Stadtteile Frankfurts, auf halbem Weg zwischen der Innenstadt und Bornheim, befindet sich diese sehr gepflegte 3-Raumwohnung im vierten Obergeschoss und Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten.

Vom Treppenhaus betreten Sie die Wohnung durch einen kleinen Flur. Nach zwei Schritten sind Sie bereits in der geräumigen, offen gestalteten Wohnküche, in welcher der Altbaucharme besonders spürbar ist. Im dahinter befindlichen Seitenflügel erreichen Sie das voll ausgestattete Tageslichtbad.

Die beiden straßenseitig gelegenen Wohnzimmer sind durch eine große Kassettenschiebetür miteinander verbunden. Hier erleben Sie in einem gemeinsamen Raum von über 30 qm Wohnfläche und ca. 3 Metern Deckenhöhe das großzügige Wohngefühl zeitloser Architektur.

Eine einfach gewendelte Treppe führt hinauf in das lichtdurchflutete Dachgeschoss. Es erwartet Sie ein weiteres großes Zimmer, ein begehbare Kleiderschrank sowie die nach Osten ausgerichtete, ruhige, witterungs- und blickgeschützte Loggia.

Die Wohnung wurde zuletzt 2005 grundsaniert und seitdem weiter modernisiert und renoviert. Erneuert bzw. neu errichtet wurden u.a.:

- Bad
- Elektroanlage
- Heizung
- Kaminofen
- Wärmedämmung der Dachflächen
- Dachfenster mit Sonnenschutz
- Fußböden (Eichendielen, Keramikfliesen, Korkparkett)
- Wohnraum- und Loggiatüren
- diverse Einbaumöbel
- Gaskochfeld und Dunstabzugshaube.

Ein Keller sowie ein großer Gemeinschaftsraum für Fahrräder und das Kaminholzlager sind ebenfalls vorhanden. Bei Bedarf kann der Innenhof zum Be- und Entladen des PKW genutzt werden.

Der gute Erhaltungszustand der fortlaufend sanierten Liegenschaft, eine hohe Instandhaltungsrücklage sowie eine angenehme und ruhige Nachbarschaft aus Eigentümern und Mietern runden dieses Angebot ab.

Ein idealer Platz für Singles oder Paare, die die zentrale Lage "mitten im Leben" mit einem äußerst charmanten Rückzugsort verbinden möchten.

Die Wohnung ist nach Absprache sofort bezugsfrei.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Kamin

Lage

Das Nordend ist einer der beliebtesten Stadtteile Frankfurts.

In der Nähe der Wohnung befinden sich zahlreiche Geschäfte und es gibt diverse gastronomische Einrichtungen.

Weiterhin gibt es in unmittelbarer Nähe der Wohnung Parks und Grünflächen.

Darüberhinaus ist die Wohnung perfekt an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Mit Bus oder Straßenbahn sind Sie innerhalb von Minuten im Stadtzentrum.

Alles in allem: hervorragende Lage im beliebten Frankfurter Nordend.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	118,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnküche 1

Exposé - Galerie



Wohnküche 2



Flur



Arbeitsplatz

Exposé - Galerie

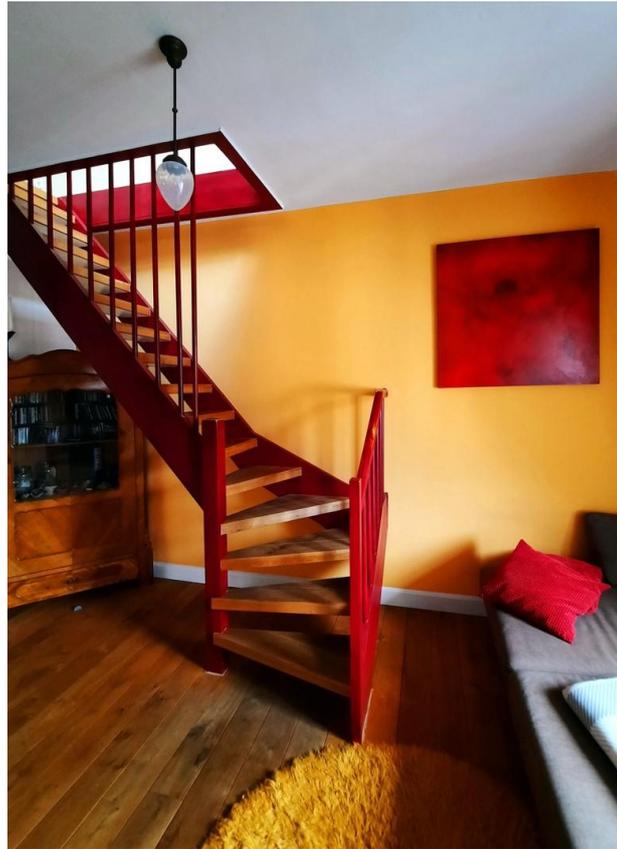


kleines Wohnzimmer 1



kleines Wohnzimmer 2

Exposé - Galerie



kleines Wohnzimmer 3



Blick aus dem Wohnzimmer

Exposé - Galerie

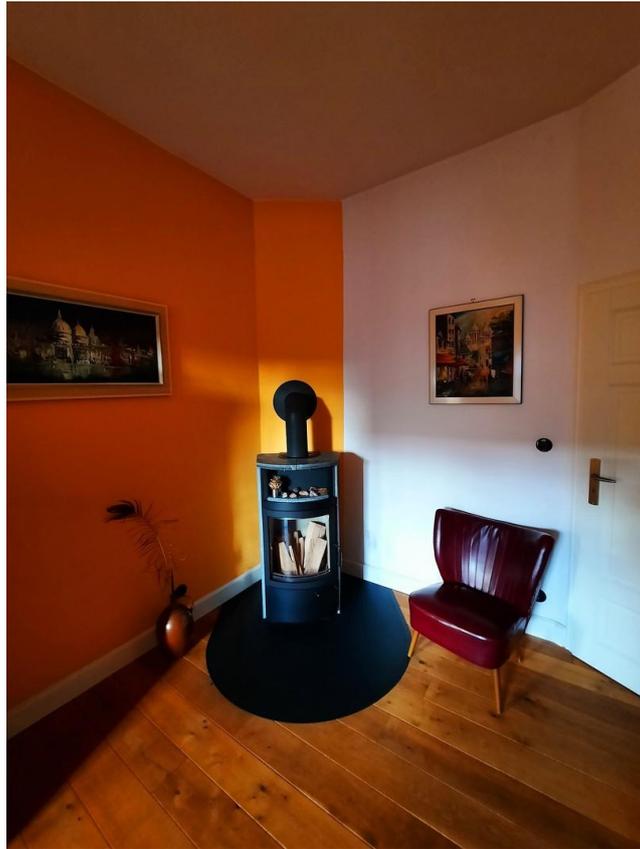


Durchgang zum Kaminzimmer



Kaminzimmer 1

Exposé - Galerie



Kaminzimmer 2



Kaminzimmer 3

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1

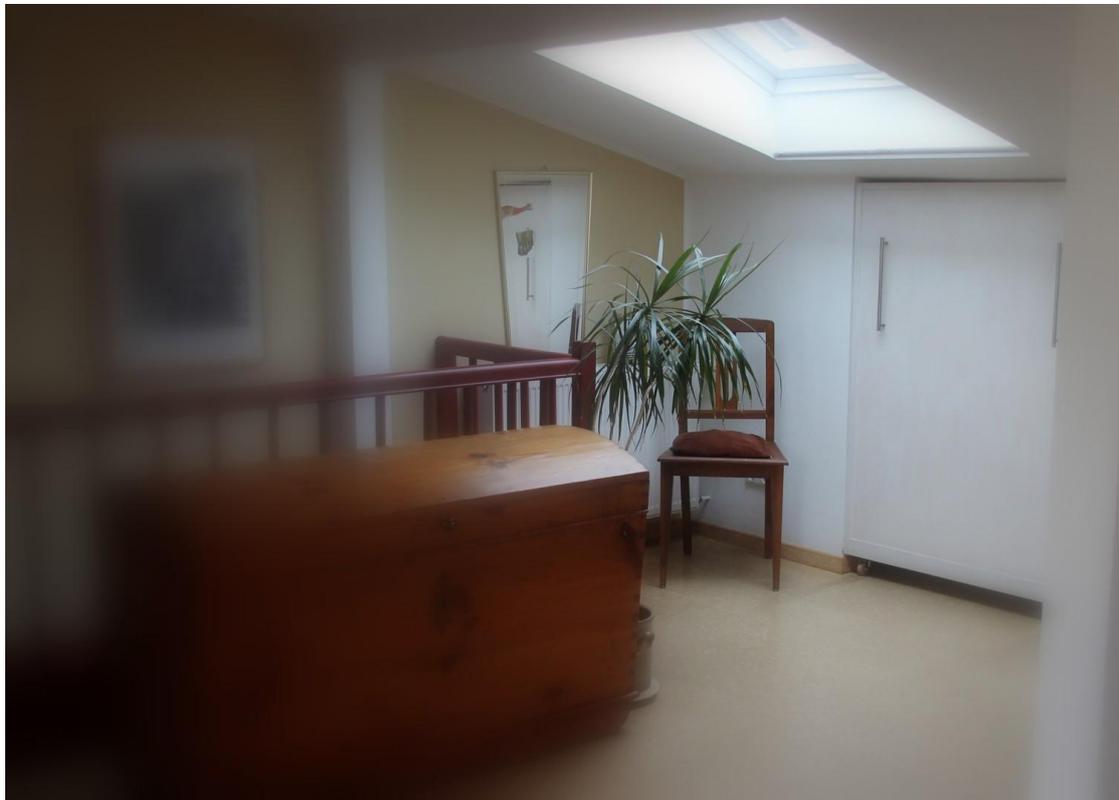


Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Schlafzimmer 4

Exposé - Galerie



Loggiatür Schlafzimmer



Loggia 1

Exposé - Galerie



Loggia 2



Loggia im Winter

Exposé - Galerie



Loggia mit Regenbogen



Bad 1



Bad 2

Exposé - Galerie

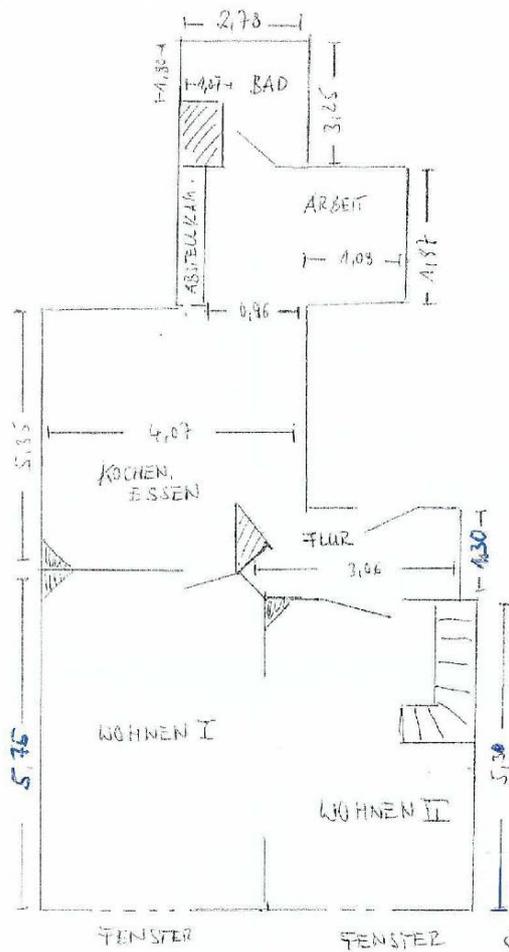


Bad 3



Vorderansicht des Hauses

Exposé - Grundrisse



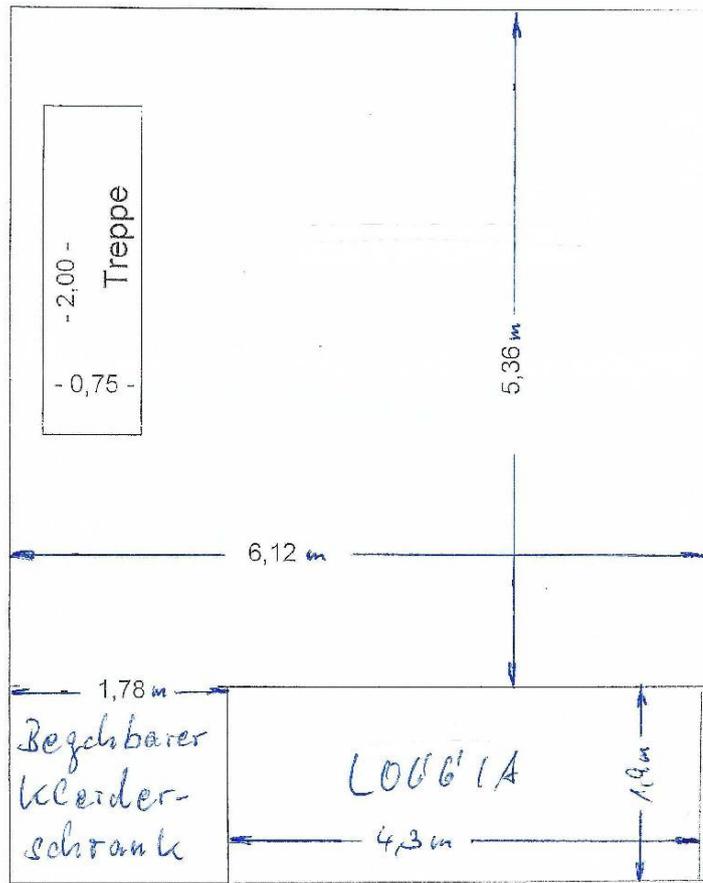
4. Obergeschoss

5,37	BAD.
4,15	ARBEIT/
3,50	FLUR
19,61	KOCHEN/
	ESSEN
17,44	WOHNEN I:
14,63	WOHNEN II:
+ 28,32	STUDIO/LOBBIA
<hr/>	
Σ 93,07 m ²	Wohnfläche

Exposé - Grundrisse

Friedberger Landstr. 116, 60316 Frankfurt

WOHNUNG / STUDIO



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Registriernummer ² HE-2023-004470946

Gültig bis: 22.03.2033

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus, zweiseitig angebaut		
Adresse	Friedberger Landstraße 116, 60318 Frankfurt		
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1905		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	1991-2014		
Anzahl Wohnungen	8		
Gebäudenutzfläche (A _N)	723 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas H		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Energie und Sachverständigenbüro
me Holger Lorenz
Flussgasse 11
35418 Alten-Buseck

23.03.2023

Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Eingang
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

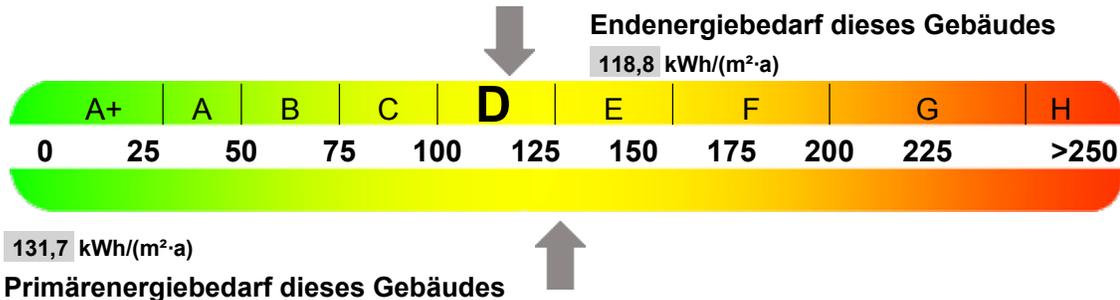
Registriernummer ² HE-2023-004470946

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 29 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁻

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

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 § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

118,8 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %
 %
 %

Ersatzmaßnahmen ⁶

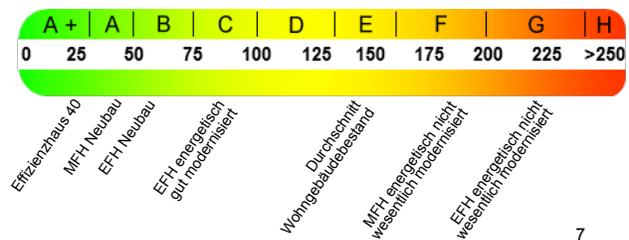
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁻: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige

Angabe ⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus