

# Exposé

## Wohnung in Frankfurt

### 2 Zimmer-Wohnung in der Altstadt



Objekt-Nr. OM-276468

#### Wohnung

Verkauf: **440.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr K.

Am Geistpfortchen 6  
60311 Frankfurt  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1954	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	61,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	190 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus mit seinen 7 Wohnungen ist Teil eines Häuserblocks mit einem großen, begrünten Innenhof. Über diesen gelangt man auch in das Haus.

Die Küche ist zum Innenhof orientiert, das Wohnzimmer mit seinem Erker zu einem Fußweg auf der gegenüberliegenden Seite, das Schlafzimmer zu einer kleinen Straße.

Das Wohnzimmer mit seinen großen Fensterflächen nach Westen läßt im Winter viel Licht in die Wohnung. Im Sommer sorgen die Bäume für eine teilweise Verschattung. Das Schlafzimmer geht nach Norden.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde 2014/15 umfassend modernisiert. Dabei wurden die Elektroleitungen sowie die Wasserleitungen vom Hausanschluß an erneuert. Im Bad wurden neue Fliesen verlegt und neue Sanitärgegenstände eingebaut. In den Zimmern und im Flur wurde ein Fertigparkettboden verlegt. In Bad und Küche blieb ein schöner Terrazzoboden erhalten.

Die Fenster sind Isolierglasfenster, vermutlich aus den 70er oder 80er Jahren.

Zur Wohnung gehört ein großer Keller-Abstellraum (ca. 9 qm) mit Fenster, sowie ein Abstellraum unterm Dach.

Die Wohnung wird durch eine Zentralheizung beheizt und für das Wasser gibt es einen Elektro-Durchlauferhitzer.

Das Bad hat kein Fenster, wird jedoch durch einen Zuluft- und einen Abluftschacht ordentlich belüftet.

Die Häuser wurden (gemäß Voreigentümer) im Jahr 2004 mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet.

### **Fußboden:**

Parkett, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Keller

## Sonstiges

Bei Interesse an der Wohnung erreichen Sie mich unter [geistpfoertchen@gmail.com](mailto:geistpfoertchen@gmail.com). Die Kontaktaufnahme über "Nachricht" im Inserat ist auch möglich, funktioniert aber nicht immer.

Da ich nicht täglich die E-Mails abrufe, ist etwas Geduld nötig.

Die Wohnung ist unbewohnt.

Ohne Makler heißt ohne Makler!

## Lage

Am Geispförtchen ist eine Querstraße vom vom Mainkai (Mainkai ist die vieldiskutierte Straße am Main, wegen dem Vorhaben, diese autofrei zu machen). Genau genommen ist Am Geispförtchen eigentlich keine Straße, sondern nur ein kleiner Fußweg.

Die direkte Umgebung des Hauses kann man auf den Bildern vom Wohnzimmer im Winter erkennen: In der Mitte führt eine Straße zum Römer,

rechts sieht man die Schirn (ein Kunst- und Ausstellungsgebäude), weiter vorne links ein Museum (das Backsteingebäude). Auf der anderen Seite der Schirn beginnt bereits die neue Altstadt.

Der Main ist mit ca. 100 Metern auch nicht weit weg. Mainblick hat man aber nicht, nur Mainbrückenblick (im Winter auf den entfernt etwas zu sehenden Eisernen Steg). Ebenso in der Nähe ist der Dom, wie man auf den Bildern vom Schlafzimmer sehen kann.

Mit der U-Bahn-Haltestelle Römer hat man eine gute Anbindung zu öffentlichen Verkehrsmitteln, wobei man Vieles, wie die Zeil, auch fußläufig erreichen kann.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	119,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer Sommer 1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Sommer 2



Wohnzimmer Sommer 3

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Winter 1



Wohnzimmer Winter 2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Winter 3



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer seitlicher Blick



Küche

# Exposé - Galerie



Bad



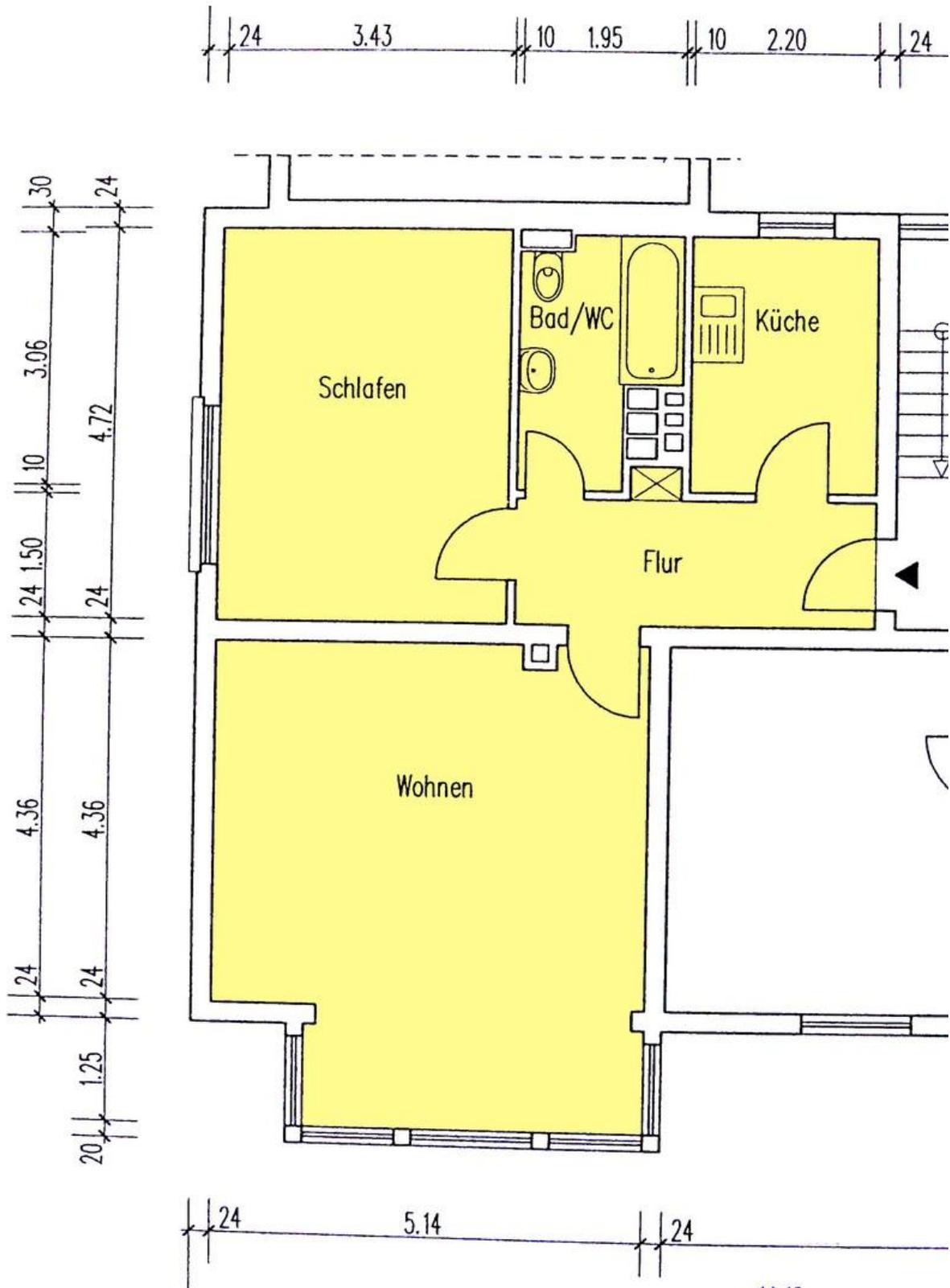
Boden Bad und Küche

# Exposé - Galerie



Boden in den Zimmern

# Exposé - Grundrisse



Grundriss