

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Frankfurt am Main Moderne 1 Zimmerwohnung mit Neuer EBK, sowie neuem Badezimmer



Objekt-Nr. OM-291121

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **850 € + NK**

Ansprechpartner:

Philippe

Telefon: 069 96864590

Mobil: 0172 4614519

60598 Frankfurt am Main

Hessen

Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	modernisiert
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	43,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	200 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	1.700 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die helle Dachgeschosswohnung von ca. 43m<sup>2</sup> verfügt über echtes Eichenholzparkett, eine nagelneue Einbauküche mit Geschirrspühlmaschine von Bosch sowie ein Induktionsfeld sowie Backofen von der Marke Bosch. Es gibt weitere Einbauschränke sowie ein Fenster das man in der Küche öffnen kann um den Geruch aus der Küche zu bekommen. Über die Küche gelangt man in das nagelneue Badezimmer mit Steckdosen der Marke Gira sowie einen neuen LED Spiegel, über dem Waschtisch mit Unterschränken, WC von Geberit sowie Dusche sind im Tageslichtbad vorhanden.

Auch gibt es hinter der Glasdusche eine Möglichkeit eine Waschmaschine anzuschließen. Die Fenster in der Wohnung sind Schallschutzfenster mit ca. 45 db Schallschutz und automatischen Fensterrolläden. Auch verfügt die helle Einzimmerwohnung über eine Gegensprechanlage sowie automatischem Türöffner von Siedle. Des Weiteren verfügt die freundliche helle Dachgeschosswohnung über eine Schallschutztür mit Dreifachverriegelung und Spion. Die Wohnung befindet sich in einem der exklusiven Wohnviertel in Sachsenhausen-Süd wo es nur wenige Wohnungen zur Vermietung gibt. Die Wohnung ist ideal für einen Piloten oder eine Stewardess. Auch für Geschäftsleute, die nicht permanent in Frankfurt arbeiten. Der Flughafen sowie die Frankfurter Innenstadt sind nur in wenigen Minuten mit dem Auto oder Fahrrad zu erreichen. Die bekannte Schweizer Straße mit den vielen Cafes, Restaurants, Ärzten, Schulen, Fitnessangeboten sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind nur wenige Minuten entfernt. Der Frankfurter Stadtwald ist fußläufig von der Wohnung zu erreichen. Auch das Museumsufer mit Städel, Liebighaus, Filmuseum, Emma Metzler, sowie viele weiteren Museen sind in wenigen Minuten erreichbar. Des Weiteren wird die Wohnung über Glasfasernetz bis August 2024 verfügen. Dies ist eine Möglichkeit in einer der Frankfurts top exklusiven Adresse zu wohnen und alle Annehmlichkeiten einer Internationalen pulsierenden Stadt wie Frankfurt zu genießen und einen exklusiven Rückzugsort für sich privat zu haben.

## Ausstattung

NEUE EBK, mit Induktionsfeld, Spühlmaschine sowie Backofen von Bosch 2024.

Glasfasernetz bis August 2024

Eichenholzparkettboden 2024

Neues Badezimmer mit Dusche, WC, Waschtisch, LED Spiegel sowie Tageslichtbad

Anschluss für Waschmaschine hinter der Dusche modernisiert in 2024

Gegensprechanlage Siedle

Schallschutzfenster mit 45 db Schallschutz

Schallschutzeingangstür mit Dreifachverriegelung + Spion

Schallschutzwand in der Wohnung

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Einbauküche

## Sonstiges

Bitte keine Makleranfragen !

Bonitätsauskunft+ Schufa + Gehaltsnachweis, Selbstauskunft die Kautions ist in Bar zu hinterlegen Bankbürgschaften werden nicht akzeptiert. Bitte schicken Sie uns immer vorab Ihre kompletten Unterlagen per Email zu.

Wohnung geeignet für einen Piloten, Stewardess, Arzt, Banker, Beamte im Öffentlichen Dienst.

Es werden nur komplette Unterlagen die per Mail vorab zugeschickt wurden berücksichtigt.

## **Lage**

Exklusieve Lage in Sachsenhausen-Süd.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	96,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



# Exposé - Galerie



Schallschutzwand, Eingangstür

# Exposé - Galerie



Durchgang zur NEUEN EBK



Neue Küche mit, Induktionsfeld



Induktionsfeld, Backofen Bosch

# Exposé - Galerie



Backofen, Spülmaschine



Neues Tageslichtbadezimmer



Glasdusche, Waschtisch, WC

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

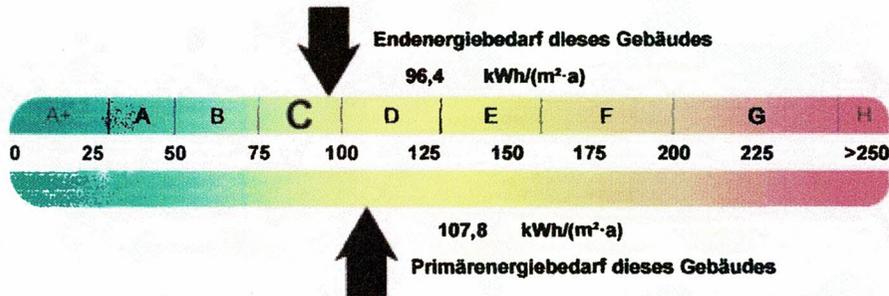
Registriernummer<sup>2</sup>

HE-2020-003130146

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen<sup>3</sup> 24,5 kg/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß EnEV<sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 107,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 68,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>5</sup>

Ist-Wert 0,70 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,70 W/(m<sup>2</sup>·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 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

96,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Angaben zum EEWärmeG<sup>5</sup>

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

Art: Deckungsanteil: %

%

%

%

## Ersatzmaßnahmen<sup>6</sup>

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

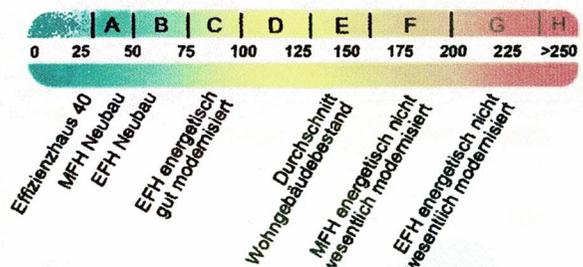
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten. %

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>5</sup>: W/(m<sup>2</sup>·K)

## Vergleichswerte Endenergie



7

## 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<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>3</sup> freiwillige Angabe