

# Exposé

## Wohnung in Frankfurt am Main

### 3-Zimmer-Wohnung – NEUBAU / Erstbezug (Souterrain) | Komplette Etage



Objekt-Nr. OM-415440

#### Wohnung

Vermietung: **2.520 € + NK**

60488 Frankfurt am Main  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2026	Mietsicherheit	7.560 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	105,00 m²	Etage	Keller
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	370 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	100 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

3-Zimmer-Wohnung | ca. 105 m<sup>2</sup> | NEUBAU | Erstbezug | Vermietung direkt vom Eigentümer ohne Makler | Frankfurt-Hausen

Diese 3-Zimmer-Souterrain-Wohnung befindet sich in einem hochwertig errichteten Neubau und bietet ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit moderner Architektur und durchdachter Raumaufteilung. Trotz der Lage im Untergeschoss überzeugt die Wohnung durch großzügige Räume und den offenen Wohn-/Ess-/Kochbereich mit perfekter, teilweiser überdachter, Terrasse im Tiefhof. Das Haus umfasst nur vier Wohnungen, wobei jede Wohnung eine komplette Etage einnimmt – vom Treppenhaus aus gelangt man jeweils direkt in eine einzelne Wohneinheit. Dies bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und Ruhe.

Eckdaten

- Wohnfläche: ca. 105 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3
- Etage: Souterrain
- 1 Wohnung pro Etage
- Bezug: Erstbezug
- Vermietung: ohne Makler

## Ausstattung

- Offener Wohn-/Ess-/Kochbereich
- Echtholz-Eichenparkett
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Dreifach verglaste Kunststofffenster
- Videosprechanlage
- Weiße Lack-Innentüren
- Beleuchtung in allen Räumen vorhanden
- Einbaudicke Spots in Küche
- Modernes Bad mit:  
o begehbarer Dusche  
o großformatigen Feinsteinzeugfliesen
- Hochwertige Häcker-Einbauküche (deutscher Hersteller) inkl. Markengeräten

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Sonstiges

- Stellplätze vorhanden
- Möblierung optional nach Anfrage, teilmöbliert zzgl. 300 Euro mtl.
- Ruhige, hochwertige Neubauwohnlage

## Lage

Lage – Frankfurt-Hausen

- Nur ca. 20 m zur Bushaltestelle
- U-Bahn U 6 Hausen fußläufig erreichbar
- Nordwestzentrum ca. 3 km
- Japanische Schule Frankfurt (Hausen) ca. 1 km
- Lycée Français Victor Hugo ca. 1 km
- Europäische Schule Frankfurt ca. 2 km
- Flughafen Frankfurt ca. 11 km
- A5 & A66 in wenigen Minuten erreichbar

Lagebeschreibung – Frankfurt-Hausen

Die Immobilie befindet sich im beliebten Frankfurter Stadtteil Hausen in Frankfurt am Main, einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im Nordwesten der Stadt. Hausen zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus Wohnruhe, guter Infrastruktur und sehr guter Verkehrsanbindung aus und zählt zu den gefragten Wohnlagen für Familien, Berufstätige und internationale Mieter.

Das unmittelbare Wohnumfeld ist überwiegend von gepflegter Wohnbebauung geprägt und bietet ein ruhiges, angenehmes Wohnklima. Gleichzeitig sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie öffentliche Verkehrsmittel in kurzer Zeit erreichbar.

Die U-Bahn-Station Hausen (U6) sowie die Buslinien M72 und M73 befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle und direkte Verbindung in die Frankfurter Innenstadt. Mit dem Auto sind die Autobahnen A5 und A66 in wenigen Minuten erreichbar, wodurch auch umliegende Stadtteile sowie das gesamte Rhein-Main-Gebiet sehr gut angebunden sind. Der Frankfurter Flughafen liegt ca. 11 km Luftlinie entfernt.

Für Familien und internationale Mieter ist die Lage besonders attraktiv: Die Japanische Schule Frankfurt (Hausen) sowie das Lycée Français Victor Hugo befinden sich jeweils in ca. 1 km Luftlinie, die Europäische Schule Frankfurt in ca. 2 km Luftlinie Entfernung.

Das Nordwestzentrum ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet ein umfassendes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzten und Dienstleistungen. Ergänzt wird das Umfeld durch Grünflächen und Naherholungsbereiche, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einladen.

Insgesamt bietet die Lage eine sehr gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, exzellenter Anbindung und hoher Lebensqualität – ideal für modernes Wohnen in Frankfurt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	20,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse

