

# Exposé

## Wohnung in Frankfurt am Main

**Kernsaniert mit Klimaanlage, EBK, FBH, Badewanne,  
Balkon, mehrsprachige Vermieter, gute Anbindung**



Objekt-Nr. OM-417203

### Wohnung

Vermietung: **1.160 € + NK**

In den Waldgärten 11  
60488 Frankfurt am Main  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1974	Miete Garage/Stellpl.	100 €
Etagen	2	Mietsicherheit	3.480 €
Zimmer	2,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	54,00 m²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	6,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Nebenkosten	100 €	Garagen	1
Heizkosten	120 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	220 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die 54 m<sup>2</sup> Wohnung befindet sich in einem frisch sanierten Zustand. Sie verfügt über einen hellen Balkon, eine Einbauküche mit Kühlschrank, Spülmaschine und Waschmaschine, einem Bad mit Badewanne und Dusche, einer Klimaanlage, die auch zum Heizen verwendet werden kann.

Bei der Kernsanierung wurden folgende Gewerke modernisiert oder frisch hergestellt

- Elektrik inkl. Netzwerkverkabelung und Vorbereitung für Glasfaser
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage zum Kühlen und Heizen
- Hochwertiger Vinyl-Bodenbelag
- Neue Innentüren
- Frisch renovierte Wände & Tapeten

Die Wohnung kann optional teilmöbliert oder vollständig möbliert übergeben werden. Die Möblierung erfolgt gegen Aufpreis und kann auf die Bedürfnisse des Mieters abgestimmt werden.

Auf Wunsch können wir einen Reinigungsservice vermitteln.

Die Hausgemeinschaft besteht aus einer älteren Dame, einer deutschen und einer japanischen Familie mit Kindern. Die Nachbarschaft ist sehr ruhig und freundlich.

Hinweis: Die Bilder zeigen noch nicht den finalen Zustand!

In den nächsten Tagen wird noch die Elektrik und die Einbauküche fertiggestellt.

## Ausstattung

- 54 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Frisch kernsaniert
- Balkon zur Südseite mit elektrischen Rollläden
- Neue Einbauküche inkl. Kühl-Gefrierkombination, Spülmaschine und Einbauwaschmaschine (Einbau Anfang Januar 2026)
- Bad mit Dusche und Badewanne
- Fußbodenheizung & Klimaanlage
- Lüftungsanlage (spart Heizkosten)
- Helles, sonniges Wohnambiente
- Inkl. Kellerabteil
- Moderne Netzwerkverteilung
- Flexible Möblierungsoptionen falls gewünscht

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Vermieter sind eine freundliche, internationale Familie und erfahren im Umgang mit Mietern aus dem Ausland.

Wir sprechen:

Deutsch

Englisch

Spanisch

Russisch

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Frankfurt-Hausen, einem ruhigen und beliebten Stadtteil mit sehr guter Anbindung an:

Öffentliche Verkehrsmittel (U-Bahn 400 m, sowie 2 Metro-Buslinien mit 24/7 Betrieb)

Einkaufsmöglichkeiten (Rewe, Aldi, Apotheke, japanischer Lebensmittelladen, uvm.)

Grünflächen und Naherholungsgebiete (Nidda-Fluss, Niddapark, Brentanopark, 2 Freibäder)

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	201,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Flur 2

# Exposé - Galerie



Küche (noch im Aufbau)



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Richtung Flur



Bad



# Exposé - Galerie



Bad mit Badewanne



Dusche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Blick auf Hof



Wohnzimmer 2



# Exposé - Galerie

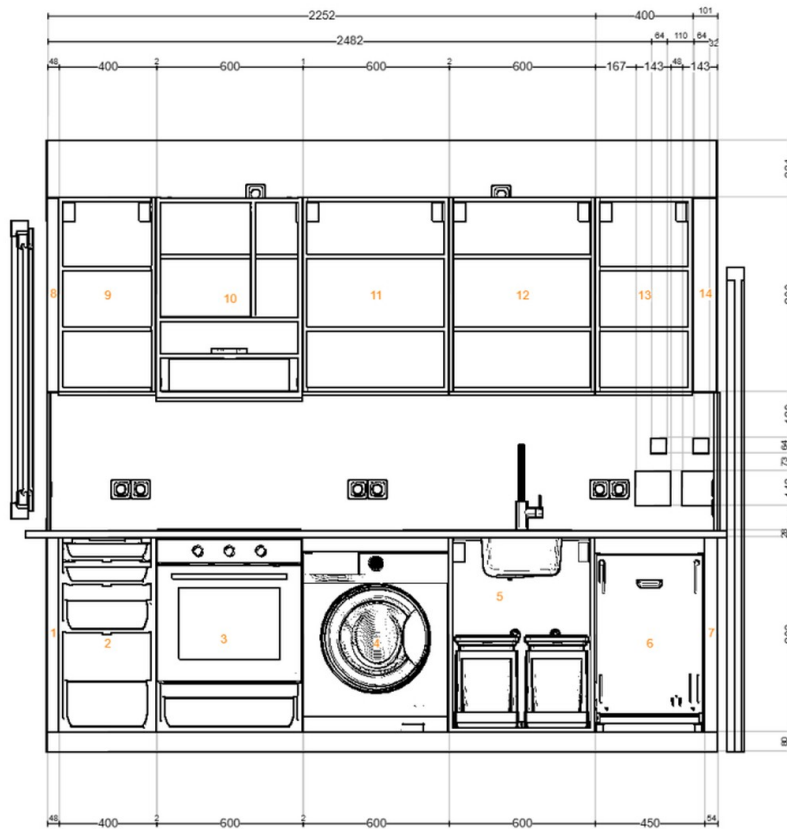


Balkon



Balkon 2

# Exposé - Galerie



Küchenplanung



Küchenplanung

# Exposé - Grundrisse

