

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Frankfurt

### **möblierte 2- Zimmer-Luxus-Apartment im Herzen Frankfurts**



Objekt-Nr. OM-418763

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **475.000 €**

Ansprechpartner:  
T. Beyer

60329 Frankfurt  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2017	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	50,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	40.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	360 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es handelt sich um eine großzügige, sehr helle 2-Zi.-Luxus-Etagenwohnung in einem Neubau im Herzen des Bahnhofsviertels. Die sehr hochwertige Etagenwohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe der Taunusanlage, in einer ruhigen Seitenstraße. Von dort sind alle denkbaren Ziele in unmittelbarer Laufnähe: Supermärkte, Einzelhandel, Restaurants, Bars, Sporteinrichtungen, Wochenmarkt, Hauptbahnhof, Büros etc.

Die Wohnung verfügt über 1 Balkon mit verschiebbaren Glaselementen, von dem die Sonne, je nach Tageszeit genossen werden kann. Die möblierte Wohnung ist ca. 50 qm groß und teilt sich wie folgt auf:

2 separate Zimmer, 1 WC-Bad mit Dusche, 1 Küche (Designereinbauküche mit allen Geräten) .

Die gesamte Wohnung wurde 2017 neu errichtet. Sie verfügt über: 3-fach verglaste Fenster, Elektrorollläden, Eichenparkett und Fußbodenheizung.

## Ausstattung

Balkon, Keller, Fahrstuhl, großes WC-Bad mit Dusche, Einbauküche mit Markengeräten, Barrierefrei, Parkett. möbliert mit neuwertigen Designermöbeln

Bemerkungen:

- Aufzug
- Stufenloser Zugang
- gemeinsamer Fahrradkeller und Waschraum
- Neue Designereinbauküche mit viel Stauraum und neuen Einbaugeräten: Ceran-Kochfeld mit

großer Abzugshaube, Spülmaschine, Kühlschrank - alle Geräte sind mindestens

Energieeffizienzklasse A

- Lampen
- Duschtrennglas aus Sicherheitsglas
- Dusche und Armaturen von Grohe
- sehr heller Wohnbereich mit Raumhöhe von über 3 m
- Fußbodenheizung
- Eichenparkett
- Elektrorollläden
- Homeway-Anschluss für TV, Radio, Telefon und Internet
- hohe Türen
- Großer Abstellraum im Keller
- TG-Stellplatz

**Fußboden:**  
Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Wintergarten, Keller, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Die Wohnung befindet sich in sehr ruhiger aber zentraler Lage im Herzen des Bahnhofsviertels - einer der begehrtesten Wohngegenden der Stadt. Die New York Times beschrieb das Frankfurter Bahnhofsviertel unlängst als "Place to be". Die Niddastraße ist eine wenig befahrene und daher ruhige Seitenstraße (in unmittelbarer Nähe der Taunusanlage, der Kaiserstraße sowie der Mainzer Landstraße). Mit ein paar Schritten erreichen Sie Bars, Restaurants (z.B. den Ivory Club), abwechslungsreiche Einzelhandelsgeschäfte sowie den Main. Die Taunusanlage, die Mainzer Landstraße, die Kaiserstraße sind jeweils ca. 2 Gehminuten entfernt.

Sehr gute Autobahn-, Straßenbahn- und U-Bahn- sowie Zuganbindung.

Infrastruktur (im Umkreis von 5 km):

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

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	61,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Hof/Innenseite

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Balkon/Wintergarten

# Exposé - Grundrisse

