

# Exposé

## Reihenhaus in Frankfurt

**Schön saniertes Eigentum, Einfamilienhaus ca. 100m<sup>2</sup>, 4 Zi., provisionsfrei, wohnfertig mit Garten**



Objekt-Nr. OM-419413

### Reihenhaus

Verkauf: **495.000 €**

Ansprechpartner:  
Gregor Deppisch

Arnstädter Weg 20  
65931 Frankfurt  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1937	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	202,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	saniert
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Nutzfläche	142,00 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Verkauft wird ein 2-geschossiges, vollunterkellertes Wohnhaus, das frei übergeben wird.

Insgesamt bietet das ursprünglich um 1937 in Massivbauweise errichtete und 2018 um einen Wintergarten erweiterte Mittelhaus ca. 88m<sup>2</sup> Wohnfläche, einen ca. 22m<sup>2</sup> großen Wintergarten, ca. 32m<sup>2</sup> Keller, eine große Terrasse und einen gärtnerisch angelegten Garten.

Die Gesamtnutzfläche beträgt ca. 142m<sup>2</sup>.

Das Haus hat 4 Zimmer, eine Küche sowie ein Duschbad mit Fußbodenheizung und ein separates WC. Es befindet sich in einem reinen Wohngebiet in Frankfurt-Zeilsheim auf einem rechteckig geschnittenen Grundstück von ca. 202m<sup>2</sup>.

Im Erdgeschoss finden sich die gut ausgestattete Einbauküche, ein WC, ein Wohn-/Esszimmer mit Ausgang zum Wintergarten, der Terrasse und dem Garten.

Das Obergeschoss wird durch eine Holztreppe mit massiven Eiche-Trittstufen erschlossen.

Im Obergeschoss finden sich zwei gut geschnittene Wohn-/Schlafzimmer und ein Tageslicht-Duschbad mit WC. Vom Bad führt die Treppe mit massiven Kiefer-Trittstufen ins DG, das einen offenen Wohnraum bietet.

An das Wohnzimmer schließt der großzügige Wintergarten mit Ausgang zur Terrasse und dem Garten an. Der trockene Keller wird vom Flur im EG erschlossen. Ein Kellerraum ist Lagerraum. Im Heizungsraum befindet sich die neuwertige Gas-Brennwerttherme, Baujahr 2023, und es ist ausreichend Platz für Waschmaschine, Wäschetrockner und Kühltruhe. Der dritte Raum wurde als Büroraum genutzt.

Das Objekt ist renoviert, in sehr gepflegtem Zustand und wohnfertig.

Rechnungsbelege über mehr als 80.000 Euro können bei der Besichtigung eingesehen werden. Darin sind die Kosten für die PV-Anlage, den Dachgeschossausbau und die Grundrenovierung incl. neuer Fenster, Badausbau etc. aus 2018 noch nicht einmal berücksichtigt!

## Ausstattung

- Vollständig renoviert, sehr gepflegt
- 1,98 KWp PV-Anlage
- Gas Brennwert Heizung Baujahr 2023
- Einbauküche
- Bad mit Fußbodenheizung
- Eiche-Parkett- Terracotta- und Fliesenböden
- Wintergarten
- Klimaanlage im DG
- Terrasse
- Angelegter Garten
- 2 Geräteschuppen, ein Fahrradschuppen

## Ausstattung

- Vollständig renoviert, sehr gepflegt
- 1,98 KWp PV-Anlage

- Gas Brennwert Heizung Baujahr 2023
- Einbauküche
- Bad mit Fußbodenheizung
- Eiche-Parkett- Terracotta- und Fliesenböden
- Wintergarten
- Klimaanlage im DG
- Terrasse
- Angelegter Garten
- 2 Geräteschuppen, ein Fahrradschuppen

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Keine vom Käufer zu zahlende Provision.

Der Bodenrichtwert des Grundstücks betrug 2024 laut Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt 830,00 €/ m<sup>2</sup>.

Die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) in Deutschland sind im 1. Quartal 2025 um durchschnittlich 3,8 % gegenüber dem 1. Quartal 2024 gestiegen. Gegenüber dem Vorquartal erhöhten sich die Preise um 1,4 %.

Wenn Sie in ungewissen Zeiten eine sichere Rendite entweder durch Eigennutzung oder Vermietung suchen, ist das ein lohnendes Objekt.

Ideal für Singles, Paare oder die kleine Familie, die ein Eigenheim mit Garten sucht.

Ich weise darauf hin, dass die Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Käufer auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen sind. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehme ich daher nicht. Das Immobilienangebot ist freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

Nach dem Kauf sind die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten vom Käufer zu tragen. Die Möblierung ist nicht im Angebot enthalten. Makler- und Vermittleranfragen werden nicht beantwortet.

Ausführliche Informationen zur Immobilie stehen bereit.

Sprechen Sie mich an und verabreden Sie einen Besichtigungstermin mit mir.

## Lage

Die Immobilie liegt in einem reinen Wohngebiet mittlerer Wohnlage im westlichen Frankfurter Stadtteil Zeilsheim.

Die S-Bahnstation Sindlingen ist in 7 Minuten zu Fuß zu erreichen.

(Das letzte Foto zeigt den Blick vom S-Bahnhof Zeilsheim zum Arnstädter Weg.)

Mit der Linie S2 gibt es eine direkte Verbindung in die Frankfurter Innenstadt.

Der Feldrand, sowie Versorgungs- und Anlaufpunkte des täglichen Lebens wie auch Gaststätten sind nur wenige Minuten entfernt.

Der Autobahnanschluss zur A66, Hofheim, der Industriepark Höchst und der Flughafen sowie die A3 sind in nur wenigen Fahrminuten zu erreichen.

Es besteht eine sehr gute Anbindung zum Flughafen und mit dem Auto sind es ca. 20 Minuten bis zur Frankfurter Innenstadt sowie nach Wiesbaden und Mainz.

Zeilsheim ist der westlichste, ein beschaulicher und liebenswerter Stadtteil Frankfurts.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Küche



Wohn-Esszimmer EG

# Exposé - Galerie



Wintergarten



Garten

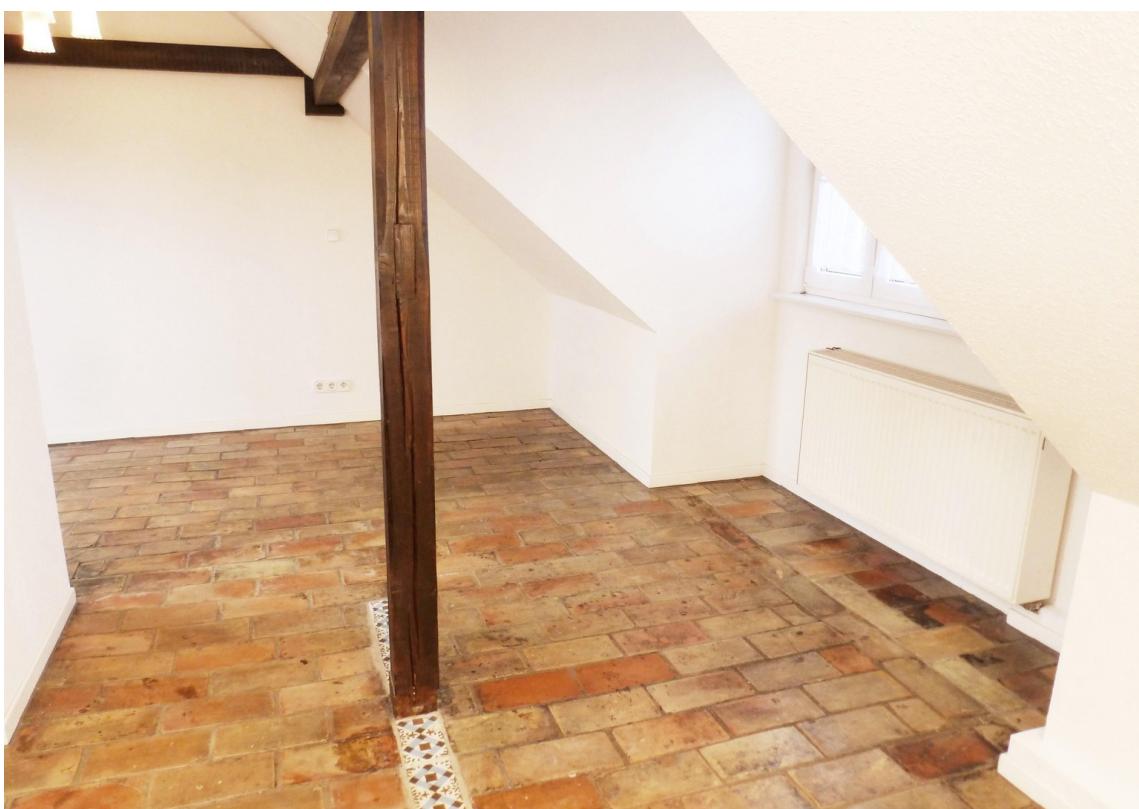
# Exposé - Galerie



Treppe zum DG



Ausblick



Zimmer DG

# Exposé - Galerie



Detail



Bad

# Exposé - Galerie



Zimmer OG



Zimmer OG



Treppenaufgang zum OG

# Exposé - Galerie



Straßenansicht



Keller



Blick von der S-Bahn zum AW

# Exposé - Grundrisse



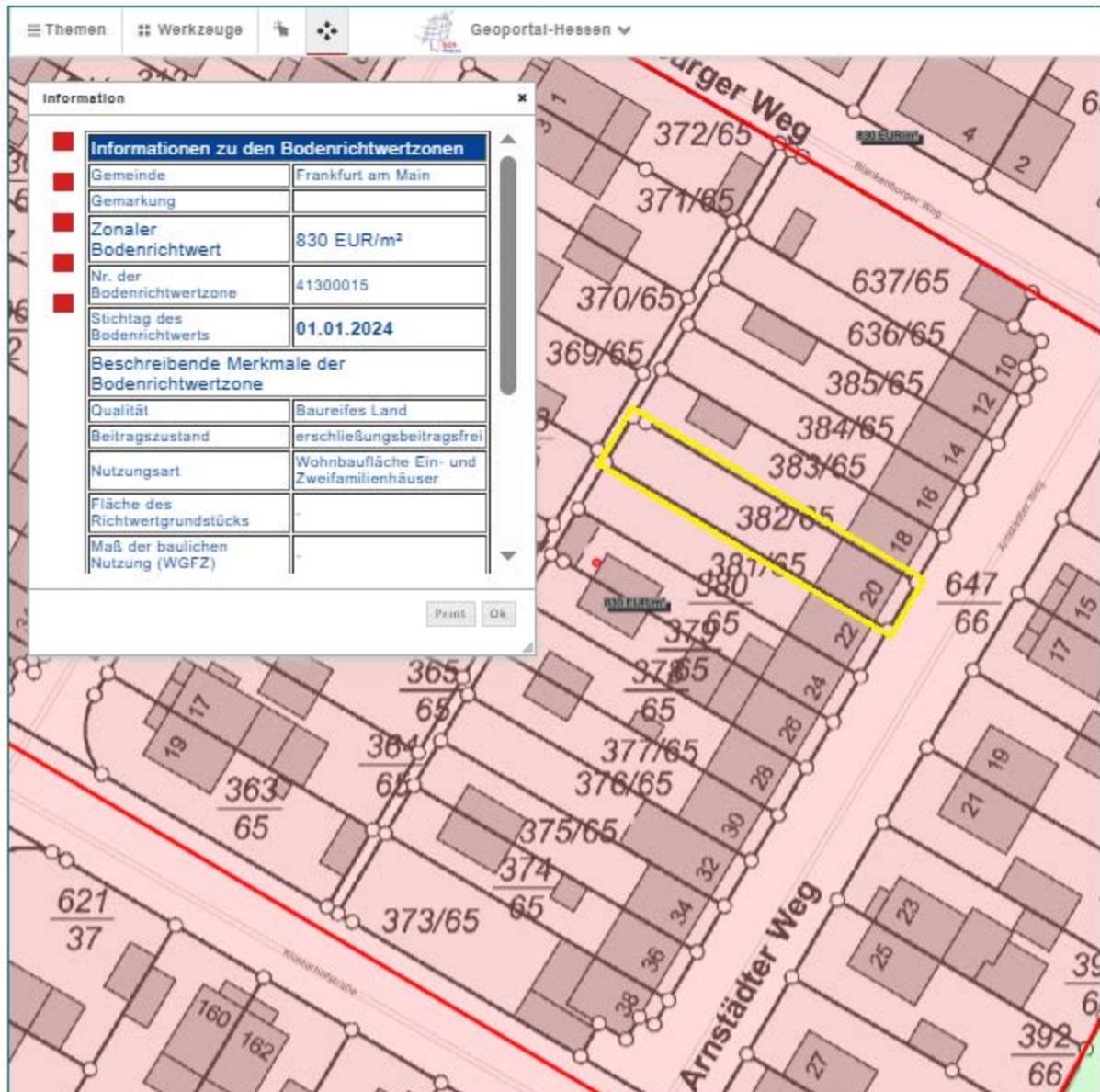
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Bodenrichtwertkarte 2024

≡ Kartenviewer auswählen



Amtlicher Bodenrichtwert 2024 der Liegenschaft  
"Arnstädter Weg 20"  
65931 Frankfurt