

Exposé

Reihenhaus in Frankfurt

Schön saniertes Eigentum, Einfamilienhaus ca. 100m², 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
Grundstücksfläche	202,00 m ²
Etagen	2
Zimmer	4,00
Wohnfläche	100,00 m ²
Nutzfläche	142,00 m ²

Energieträger	Gas
Übernahme	sofort
Zustand	saniert
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung

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. 88m² Wohnfläche, einen ca. 22m² großen Wintergarten, ca. 32m² Keller, eine große Terrasse und einen gärtnerisch angelegten Garten.

Die Gesamtnutzfläche beträgt ca. 142m².

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. 202m².

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 Holzterrasse 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 €/ m².

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 lebenswerter 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



AW 20, Grundrisse KG bis DG

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

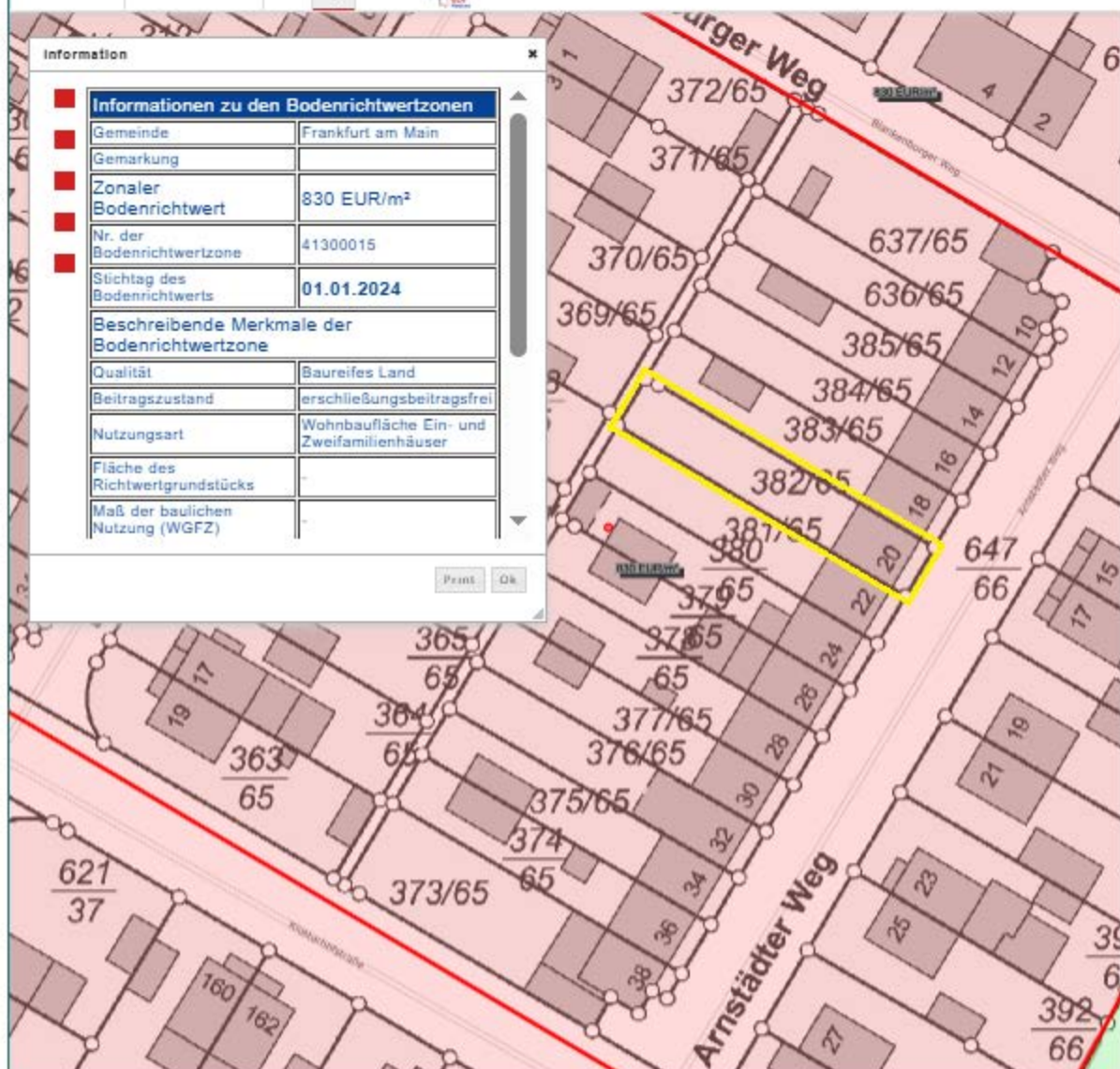
1. Bodenrichtwertkarte 2024

Information

Informationen zu den Bodenrichtwertzonen

Gemeinde	Frankfurt am Main
Gemarkung	
Zonaler Bodenrichtwert	830 EUR/m ²
Nr. der Bodenrichtwertzone	41300015
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2024
Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone	
Qualität	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche Ein- und Zweifamilienhäuser
Fläche des Richtwertgrundstücks	-
Maß der baulichen Nutzung (WGfZ)	-

Print Ok



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