

# Exposé

**Erdgeschoßwohnung in Frankfurt am Main**

**Erstbezug - Großzügige 2-Zimmer Wohnung mit EBK und Terrasse**



Objekt-Nr. OM-419514

**Erdgeschoßwohnung**

Vermietung: **1.440 € + NK**

Ludwig-Landmann-Straße 381  
60486 Frankfurt am Main  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2023	Mietsicherheit	4.320 €
Etagen	6	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	67,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	170 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	80 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	250 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	100 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Erstbezug einer 2-Zimmer Wohnung mit Einbauküche und Terrasse.

Die hier angebotene Wohnung befindet sich im EG eines neuwertigen und sehr gepflegten Mehrfamilienhauses. Die Wohnung besticht durch einen guten Schnitt und gehobene Innenausstattung und kann zum 01.02.2026 bezogen werden. Die perfekte Aufteilung der Wohnung eignet sich ideal für Singles und Paare und bietet genug Platz auch für einen Home-Office Bereich. Die Wohnung überzeugt durch die hellen Zimmer, den offenen Kochbereich sowie das hochwertig ausgestattete Badezimmer mit Badewanne. Die Wohnung liegt zentral und dennoch im Grünen.

## Ausstattung

- 39 m<sup>2</sup> Wohn-, Ess- und Kochbereich
- Schlafzimmer rd. 17 m<sup>2</sup>
- Hochwertige Einbauküche Hochglanz weiß mit großem Kühlschrank, Geschirrspüler, Induktionskochfeld, Backofen, Dunstabzugshaube (Einbau in Kürze)
- Deckenhöhen von ca. 2,70 m, Malervlies
- Geräumige, ruhige Terrasse
- Elektrische Rollläden
- Glasfaser-Internet
- Dreifachverglasung- Badezimmer mit Duschabtrennung (Einbau in Kürze)
- Waschmaschinen- und Trockneranschlüsse im Badezimmer
- Barrierefreier Zugang
- Aufzug zur Tiefgarage oder zu den oberen Etagen
- Geräumiger Abstellraum in der Wohnung
- Hochwertiger Echtholzparkettboden
- Fußbodenheizung mit individueller Raumsteuerung
- Fahrradstellplätze in der Tiefgarage, Kinderwagenabstellraum
- Tiefgarage mit E-Lademöglichkeit
- Video-Gegensprechanlage

Das Bauvorhaben wurde 2023 fertiggestellt, es befindet sich  
keine Baustelle in der Nähe.

**Fußboden:**  
Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**  
Terrasse, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

## **Lage**

Die Buslinien M34 und M72 sind fußläufig zu erreichen, in 6 Minuten zur S-Bahn-Station Rödelheim

Autobahn: 4 Min.

Altstadt: Auto 21 Min., ÖPNV 38 Min., Fahrrad 21 Min.

Hauptbahnhof: Auto 10 Min., ÖPNV 25 Min., Fahrrad 14 Min.

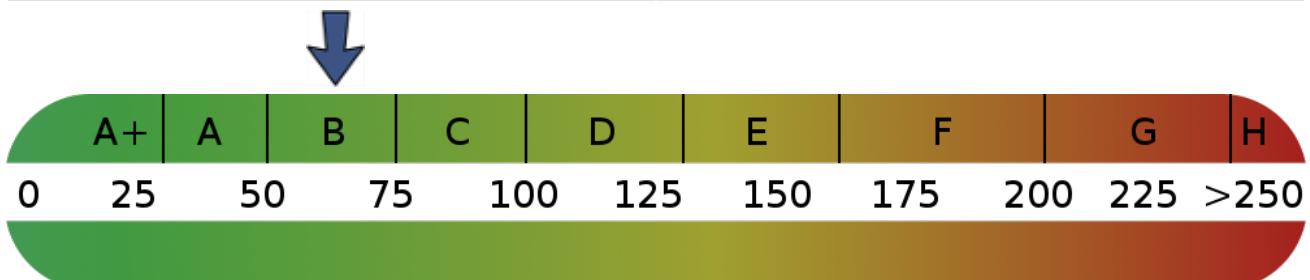
Diverse Einkaufsmöglichkeiten (Tegut, Aldi, Bäcker, spanisches und griechisches Feinkostgeschäft, Venos etc.), Kindergärten in unmittelbarer Nähe. Joggingstrecken im Solmspark, Brentanopark, Nidda, zwei Freibäder, diverse Vereine.

Auch das bunte Leben im Stadtteil Bockenheim mit diversen Restaurants ist nur wenige Minuten entfernt.

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	65,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Bad

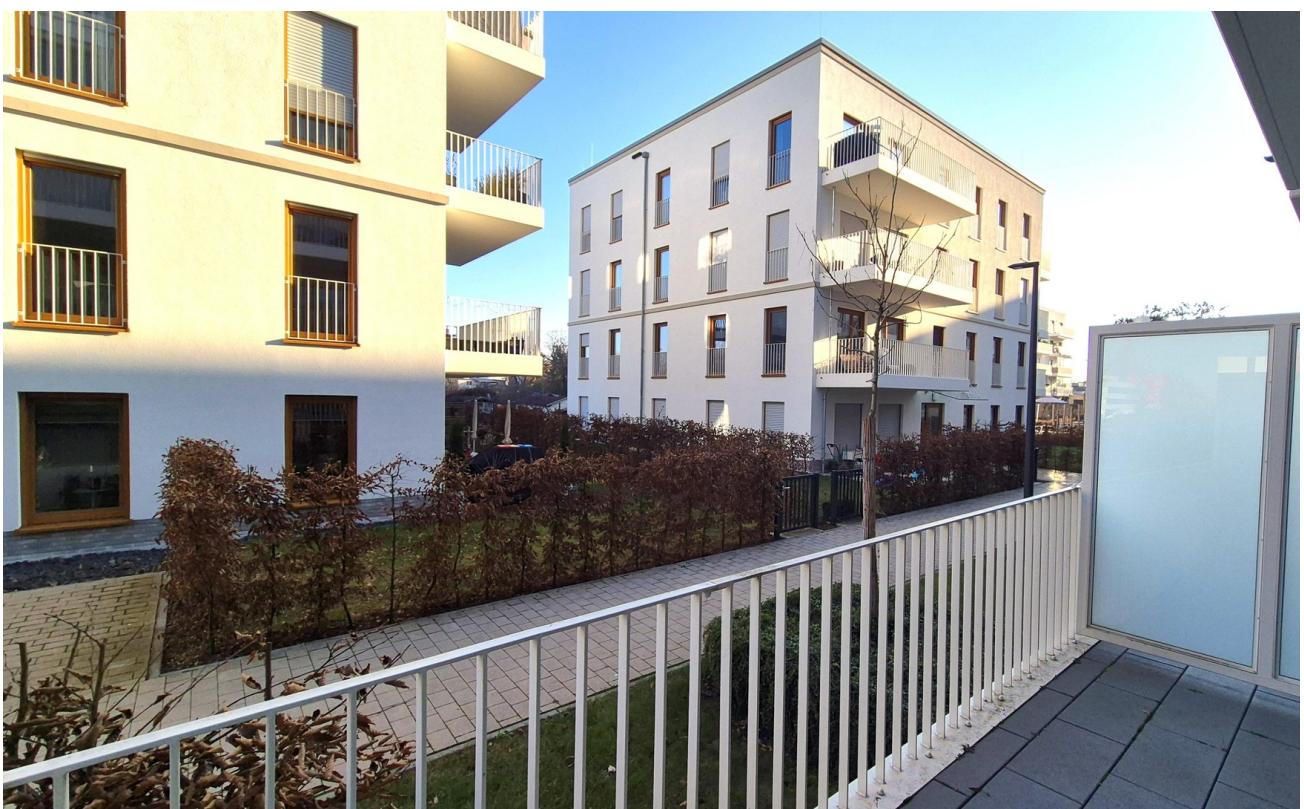


Abstellraum

# Exposé - Galerie



Terrasse



Ausblick

# Exposé - Galerie



Grundriss



Hausansicht

# Exposé - Galerie

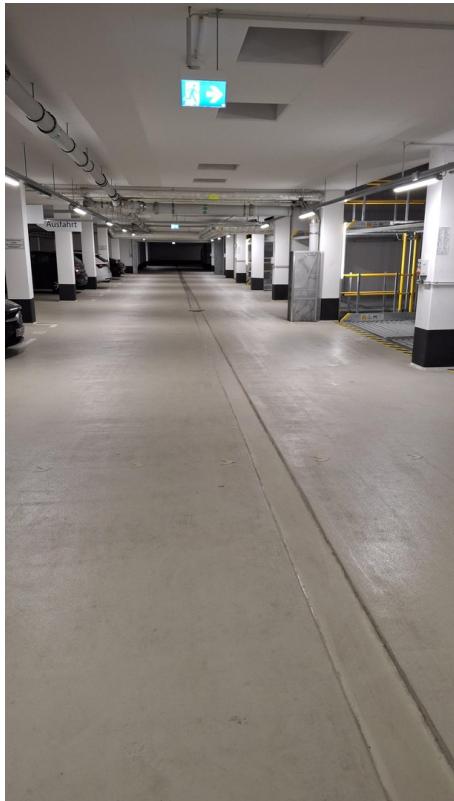


Schlafzimmer



Hauseigener Spielplatz

# Exposé - Galerie



Tiefgarage



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Grundrisse

