

Exposé

Wohnung in Frankfurt

**Attraktive 3,5-Zimmer-ETW mit Garten- und Innenhof in
begehrter Lage von Frankfurt-Unterliederbach**



Objekt-Nr. OM-420371

Wohnung

Verkauf: **290.000 €**

65929 Frankfurt
Hessen
Deutschland

Baujahr	1905	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	74,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	190 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

In ruhiger und äußerst gefragter Wohnlage von Frankfurt-Unterliederbach befindet sich diese charmante 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 70 m².

Die Wohnung liegt in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur drei Wohneinheiten und überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss sowie ein besonderes Highlight: ein anteilig genutzter Innenhof mit idyllischer Terrasse und Gartenteil, der den Wohnungen per Sondernutzungsrecht zugeordnet ist.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen, hervorragender Infrastruktur und hohem Freizeitwert macht diese Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger äußerst attraktiv.

Ausstattung & Highlights

- ca. 70 m² Wohnfläche
- 3,5 gut geschnittene Zimmer
- Sondernutzungsrecht am Innenhof und Gartenteil
(aufgeteilt auf alle drei Eigentumswohnungen)
- Ruhige, grüne Wohnlage
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit nur 3 Parteien
- Ideale Verbindung aus Stadtnähe & Erholungswert

Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen (Hausbestand)

Das Gebäude wurde umfassend modernisiert. Folgende Sanierungen wurden durchgeführt:

- Erneuerung der Gaszentralheizung
- Erneuerung der Heizungs- und Trinkwasserleitungen
- Erneuerung der Abwasserleitungen
- Erneuerung der Hauselektrik
- Dämmung der obersten Geschossdecke im Spitzboden
(ca. 16 cm Hanfmatten)
- Komplette Erneuerung der Bäder (Badewanne, Dusche und separates WC)
- Aufarbeitung der originalen Dielenböden
- Alle Wände neu verputzt
- Komplett neue Innentüren
- Zweifach verglaste Fenster (WERU) aus 1998

Diese Maßnahmen sorgen für einen gepflegten Gesamtzustand und reduzieren den Sanierungsbedarf für viele Jahre.

Ausstattung

Die Immobilie eignet sich ideal für:

- Eigennutzer

- Paare oder kleine Familien
- Kapitalanleger mit Fokus auf werthaltige Lage

Fußboden:
Parkett

Weitere Ausstattung:
Garten, Keller, Vollbad

Lage

Frankfurt-Unterliederbach zählt zu den besonders beliebten Stadtteilen im Frankfurter Westen.

Die Lage bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas, Ärzten sowie einer optimalen Anbindung an den ÖPNV und die Autobahnen A66 und A5.

Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, Grünflächen und Spazierwege befinden sich in unmittelbarer Umgebung und machen den Stadtteil besonders lebenswert.

Tennis, Hockey, Paddel, Freibad, Jahrhunderthalle, Ballsportarena

Krankenhaus als großer Arbeitgeber

Industriepark Höchst als großer Arbeitgeber

Flughafennähe

S-Bah, Straßenbahn, Bus

Mainnähe mit Beachbar und Altstadt

Nähe zum Taunus

Shoppingcenter Main-Taunus-Zentrum

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	129,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

