

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Frankfurt am Main

### Sanierte Dachgeschosswohnung mit großer Terrasse und EBK



Objekt-Nr. OM-420882

#### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.350 € + NK**

Ansprechpartner:  
Wickler Benedikt

60431 Frankfurt am Main  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1938
Zimmer	3,00
Wohnfläche	81,00 m²
Nutzfläche	4,00 m²
Energieträger	Gas
Nebenkosten	150 €
Mietsicherheit	4.050 €

Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.03.2026
Zustand	Neuwertig
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	2. OG
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir vermieten ab dem 01.03.2026 eine moderne Dachgeschosswohnung im 2. Obergeschoss mit 3 Zimmern, offener Einbauküche und SAT-TV.

In der gesamten Wohnung ist Eichenparkett verlegt worden, die Fenster sind 3-fach verglast und haben elektrische Rollläden.

Außerdem bietet die Wohnung eine 25 m<sup>2</sup> große Dachterrasse in Richtung Garten. Durch eine erst kürzlich zurückliegende Kernsanierung (2021/2022) werden Energiekosten eingespart, ein aktueller Energieausweis liegt vor.

Die Einbauküche hat eine hochwertige Ausstattung.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Geeignet für Alleinstehende und Paare.

Vermietung nur an Nichtraucher.

Die Berechnung der Kaltmiete befindet sich leicht unterhalb des durchschnittlichen Mietspiegels in Frankfurt für die entsprechende Wohngegend und Ausstattung.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in beliebter Wohnlage in Frankfurt am Main Ginnheim. Die Buslinien 34 und 39, die Straßenbahnlinie 16 und die U-Bahnlinien U1 und U9 sind in unmittelbarer Umgebung.

In direkter Nachbarschaft befindet sich auch eine Apotheke, ein paar Restaurants, Bäckereien, Ärzte, Supermärkte, Floristen und eine Bankfiliale.

Außerdem gibt es mehrere Grün- und Parkanlagen (Niddapark, Bundesbankpark und Grüneburgpark), Fitnessstudios, etc., die Innenstadt ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln in 10 Minuten zu erreichen

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	51,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

