

# Exposé

**Terrassenwohnung in Frankfurt**

**Besondere Gartenwohnung in Top-Lage in Eschersheim**



Objekt-Nr. OM-422201

**Terrassenwohnung**

Verkauf: **490.000 €**

60431 Frankfurt  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1972	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	95,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	788 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Eine Seltenheit in bester, grüner Wohnlage in Eschersheim: ruhig, diskret, besonders.

Zum Verkauf steht eine großzügig geschnittene Wohnung mit Terrasse und Zugang zum Garten mit altem Baumbestand, direkt an den Niddawiesen gelegen.

Es handelt sich um ein gepflegtes Mehrfamilienhaus mit wenigen Eigentümerparteien in absoluter Toplage.

Bereits der Zugang zur Wohnung im Terrassenhaus mit 70er Jahre-Charme versetzt Gäste stets in Erstaunen: Drei Stockwerke geht es hinab durch ein wohnliches, holzvertäfeltes Treppenhaus, jedoch landet man nicht im Keller, sondern in einer im vorderen Teil lichtdurchfluteten Wohnung – von der Diele und dem angrenzenden Flur aus öffnen sich zwei große Räume mit bodentiefen Fenstern zu den beiden Terrassen und dem blickdicht zugewachsenen Garten. Die beiden anderen, kleineren Wohnräume und Badezimmer und Küche verfügen über großzügige Lichtschächte, sind jedoch insgesamt weniger hell, da im Souterrain gelegen. Dies sorgt jedoch für absolute Privatsphäre und ein sehr angenehmes kühles Raumklima in heißen Sommern. Im hinteren Teil befindet sich außerdem ein Gäste-WC.

Baurechtlich ist die Wohnung mit 95 Quadratmetern und drei Zimmern aufgeführt, bauseits haben wir sie als 120 Quadratmeter Wohnung zzgl. Terrasse mit vier Zimmern nutzen können.

Ein Kellerraum und ein weiterer großer Abstellraum im sogenannten „Hobbyraum“ gehören zu der Wohnung und bieten viel trockenen Stauraum oder Platz für Sportgeräte oder ähnliches. Außerdem sind diverse gemeinschaftlich genutzte Wasch- und Trockenräume und ein Fahrradkeller vorhanden.

Der Garten mit seiner Rasenfläche und wunderschönen Kamelien-, Rosen- und Rhododendren-Bewuchs wird nur von den beiden EG-Wohnungen genutzt. Von dort ist ein barrierefreier Zugang sowohl direkt in die Wohnung, wie auch auf einen öffentlichen Weg an den Niddawiesen gegeben.

Die Bewohnerstruktur ist ausgewogen und angenehm.

Das Hausgeld beträgt 788 Euro pro Monat – es inkludiert jedoch Heizkosten und eine recht hohe Instandhaltungsrücklage, so dass zur Zeit reichlich Geld für anfallende Gemeinschaftsleistungen zur Verfügung steht. Für 2024 wurde zudem eine Rückzahlung von rund 900 Euro geleistet. Stromkosten fielen zuletzt monatlich in Höhe von 89 Euro an.

Am besten wird es sein, wenn Sie sich telefonisch oder per Mail bei mir bei Interesse melden, dann können wir das ein oder andere schon einmal besprechen.

Die Wohnung ist bezugsfrei.

Der Verkauf ist provisionsfrei.

## Ausstattung

Ein Aufzug ist nicht vorhanden – meine Eltern wurden 89 und 92 Jahre alt und waren immer davon überzeugt, ihre gute Konstitution sei dem täglichen Treppensteigen geschuldet.

Die Wohnung selbst wurde seit Erbauung in den 70er Jahren von meinen Eltern bewohnt und in diesem Zeitraum nicht grundlegend renoviert. Die Fenster des Gesamtobjektes werden zur Zeit sukzessive erneuert.

### Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## **Lage**

Trotz der ruhigen und grünen Lage ist die Wohnung ausgezeichnet erreichbar. Zu Fuß ist man innerhalb weniger Minuten am Weißen Stein und von dort mit einer der vier U-Bahnlinien in 11 Minuten an der Hauptwache in der Innenstadt. Ebenfalls vom Weißen Stein sind Oberursel, Bad Homburg, Ginnheim und der Riedberg direkt angebunden. Ebenso fußläufig erreichbar ist der S-Bahnhof Eschersheim mit seiner Verbindung zum Hauptbahnhof/ Frankfurt Süd/ Darmstadt oder nach Friedberg/Bad Vilbel. Die A5, A66 und A661 sind mit dem Auto ca. 10 Minuten entfernt.

Die S-Bahnlinie an der Grenze zu Heddernheim wurde in den letzten Jahren mit einer Lärmschutzwand versehen – Zuggeräusche sind so gut wie nicht mehr wahrnehmbar. Es handelt sich wirklich um eine sehr ruhige Wohnung und Wohnlage.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	228,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Blick aus Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Vorderes Schlafzimmer



Blick aus Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Hinteres Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Wohnungseingang



Terrassenhaus

# Exposé - Galerie



Garten im Sommer



Kamelien

# Exposé - Galerie



Lagerraum

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# **Exposé - Anhänge**

1. Energieausweis gültig b. 02/29

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

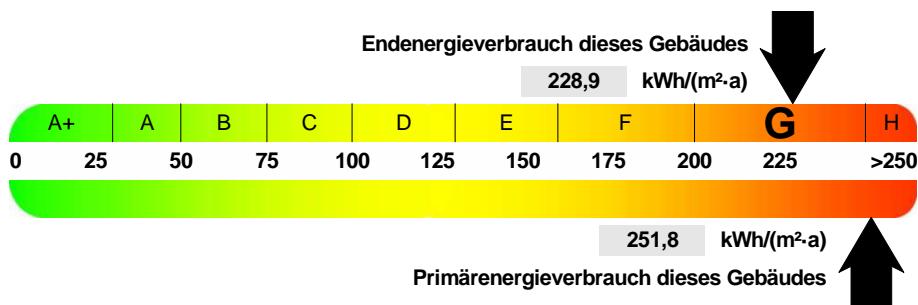
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer<sup>2</sup>

HE-2019-002516251

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

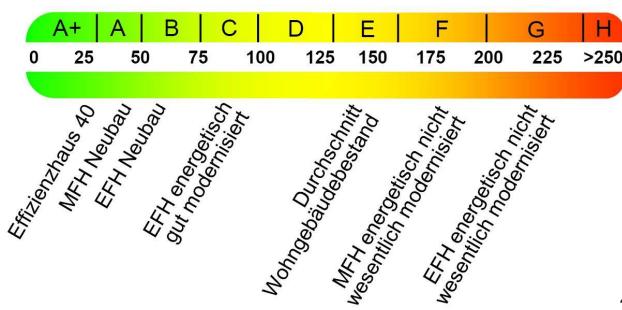
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

228,9 kWh/(m²·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
01.01.2015	31.12.2018	Erdgas E	1,10	782100	93852	688248	1,21

## Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser-oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus