

Exposé

Wohnung in Frankfurt

**Altbaulebensgefühl trifft Neubaukomfort – 2 Balkone,
weiter Blick - Einkaufen gegenüber**



Objekt-Nr. OM-422611

Wohnung

Verkauf: **658.000 €**

Ansprechpartner:
Design for the soul Immobilien

60487 Frankfurt
Hessen
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	75,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	357 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Perfekt für Singles oder Paare, die Wert auf Licht, Weite, - kurze Wege und Lebensqualität legen.

Diese außergewöhnlich kernsanierte Altbauwohnung kommt als echtes Rundum-sorglos-Paket: sowohl Wohnung als auch Gebäude wurden umfassend saniert, alle Kosten sind bereits im Kaufpreis enthalten – eine Seltenheit im Frankfurter Altbau-Markt.

Direkt gegenüber des aufstrebenden Schönhofviertels, mit Bäckerei, Supermarkt, Ärztezentrum, Kita und Schule nur 50 m entfernt.

Die helle Altbauwohnung bietet ein luftiges Raumgefühl: Wohn- und Koch/Essbereich mit jeweiligen Balkonen sind offen miteinander verbunden. Große Fenster und 3,20 m Deckenhöhe schaffen Weite und Licht in jedem Raum.

Die Wohnung verfügt weiter über ein separates Schlafzimmer sowie über ein großes Tageslichtbad.

Zwei Balkone – einer mit Blick ins Grüne bis in den Taunus, der andere zur begrünten Allee und zum neuen Schönhofviertel – ermöglichen Sonne und Licht zu jeder Tageszeit.

Trotz urbaner Lage wohnen Sie hier ruhig, mit Abstand und viel Privatsphäre.

Bitte beachten Sie den offenen, großzügigen Grundriss, den Sie als PDF anbei finden. (EH 5)

Ausstattung

Gebäude:

In 2023/2024 umfangreich saniert. Sonderumlagen dafür bereits entrichtet und im Kaufpreis enthalten.

- energetisch saniertes Dach inkl. Dämmung, teilweise neue Dachsparren, neue Gauben, Fenster, Schiefereindeckung, Entwässerung, Spenglerarbeiten

- neuer Fassade und Balkonanstrich

- Abdichtung Keller Gartenseite

- neuer Balkonanlage Hofseite

- neue Gaszentralheizung Anfang 2026

Wohnung kernsaniert:

- Neue Fenster (3-fach verglast),

- elektrische Aluminium Rollläden (gedämmte historische Rollladenkästen),

- fein gespachtelte Wände,

- neue Elektrik,

- neues hochwertig ausgestattetes Tageslichtbad mit 190 x 110 cm großer begehbare Dusche, hochwertige Badmöbel, beleuchteter Spiegel, Handtuchhalterheizkörper, Waschmaschinenanschluss

- neue Nolte Küche mit Markengeräten

unterleuchteten Regale, extra tiefe Arbeitsplatte

- Eichenstäbchenparkett 1cm stark frisch abgeschliffen und geölt

- neue hochwertige Dextura-Türen,

- Edelstahl-Türdrücker und -Fensteroliven mit weißen Emaillegriffen
- passendes Edelstahlsicherheitsgarnitur Wohnungseingangstür
- historische Wohnungseingangstür

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Der Kaufpreis von 658.000 €

beinhaltet sowohl die umfassende Kernsanierung der Wohnung als auch den anteiligen Sanierungsaufwand des Gebäudes. Damit ist die Wohnung sofort bezugsfertig, ohne weitere Investitionskosten – ein Rundum-sorglos-Paket, das im Frankfurter Altbau-Markt selten ist.

Im Hausgeld:

Euro 357/Monat (Euro 96 Zuführung zur Erhaltungsrücklage und Heizkosten enthalten)

Hinweis: Die Rücklagen sind bereits im Wohngeld enthalten und sichern langfristig den gepflegten Zustand des Gebäudes.

Energieausweis:

Im benannten Energiebedarfsausweis sind die aufwendigen Energetischen Sanierungsmaßnahmen des neuen Dachs und die neuen Fenster in DG und 2. OG noch nicht berücksichtigt.

Kontakt:

Bitte nutzen Sie das Kontaktformular und hinterlassen Sie Ihre vollständigen Kontaktdaten einschließlich Telefonnummer.

Für eine Besichtigung oder individuelle Terminvereinbarung setzen wir uns telefonisch mit Ihnen in Verbindung.

Gerne können Sie uns Ihre bevorzugte Erreichbarkeit mitteilen.

Lage

Eine weitere Besonderheit ist die Lage gegenüber des aufstrebenden Schönhofviertels zwischen Bockenheim und Rödelheim. Ruhig, urban und dennoch citynah.

Kurze Wege / Infrastruktur:

Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Apotheke, Ärztezentrum und Kita in nur 50 m

Schulen und großer Park in Fertigstellung, zukünftige Gastronomieangebote

Alles fußläufig erreichbar

Verkehrsanbindung:

Westbahnhof ca. 1.000 m, Innenstadt ca. 4,6 km per Fahrrad

Bushaltestelle direkt vor der Tür, U-Bahn ca. 1,1 km, S-Bahn 1 – 1,5 km

Autobahn in 3 Min. erreichbar – perfekt für Pendler

Freizeit & Erholung:

Brentanopark/-bad 1,1 km, Fahrrad- und Joggingwege entlang des Grüngürtels

Kinderfreundlich:

Sicherer Innenhof, angrenzende Gärten, Park und Spielplätze im Schönhofviertel

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	101,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Flur mit Blick in Schlafen



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Einbauküche und Flur



Blick Essen Richtung Wohnen

Exposé - Galerie



Kochen/Essen



neue Nolteküche

Exposé - Galerie



Blick zum Taunus von Essen



Balkon Essen/Kochen

Exposé - Galerie



Weitblick zum Schönhofviertel

Exposé - Galerie



großes Tageslichtbad

Exposé - Galerie



Ausblick Bad ins Grüne



Große Dusche

Exposé - Galerie



Detail Waschtisch

Exposé - Galerie



Böden



historischer Stuck

Exposé - Galerie



Edelstahl/Emaille Türgriffe



Hof des Gebäues

Exposé - Galerie



neue Balkonanlage Hofseite



Fassade beleuchtete Wohnung

Exposé - Galerie



Fassade Wohnung tagsüber



Blick vom Schönhofviertel

Exposé - Galerie



Hauseingang



ruhige Lindenalle



historisches Gebäudeensemble

Exposé - Galerie



Einkaufen in 50m



Tegut vis à vis

Exposé - Galerie



Café vis a vis

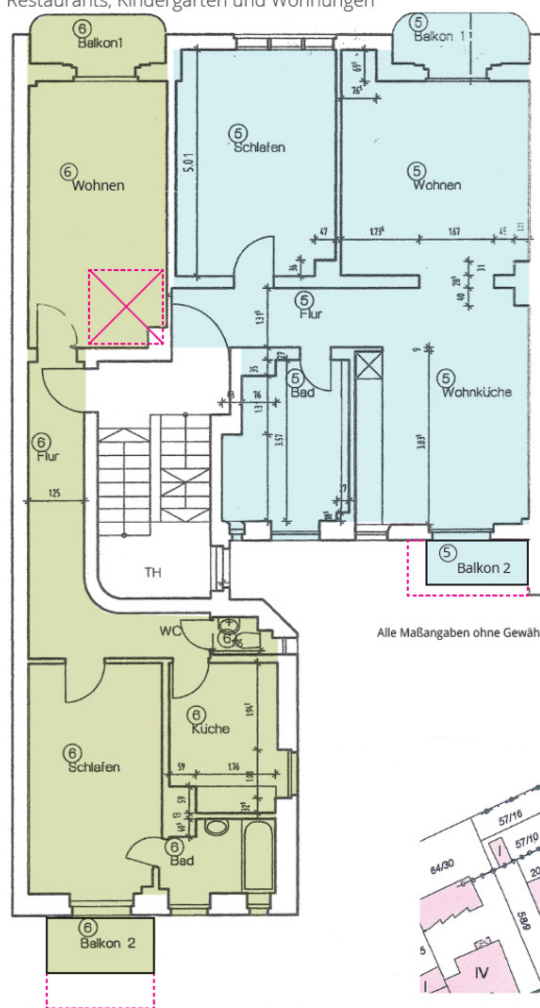
Exposé - Grundrisse

TOP KAPITALANLAGE frei zur Eigennutzung

BJ 1900 | 6 Geschosse (EG bis 5. OG/Dachgeschoss) | jeweils 2 Wohnungen auf einer Etage
(insgesamt 12 Einheiten von denen 7 Einheiten zu Großwohnungen zusammengelegt sind)

Besonderheiten der Lage:

- Top Lage (Bockenheim vis à vis dem neuen Schönhofviertel mit all seinen Annehmlichkeiten),
Innenstadtnah, Infrastruktur fußläufig, ebenso öffentliche Verkehrsmittel, Autobahnanschluss in
- 3 Minuten
- Seltene Blickachsen: unverbaubarer Taunusblick ins Grüne UND Stadtblick (Hier entsteht ein
neues Stadtviertel mit Einkaufsmöglichkeiten, einem direkten Zugang zum Bahnhof West, Cafés,
Restaurants, Kindergarten und Wohnungen)



Alle Maßangaben ohne Gewähr.



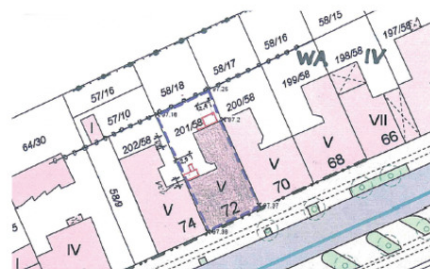
▲ Ansicht Nord (Hofseite)

◀ Grundriss 2. OG

▼ Liegenschaftskarte

--- Balkone nach Erneuerung,
Maßnahme 2024.

☒ Vorgesehener Platz für die
Errichtung eines Aufzuges.
Siehe auch Teilungserklärung.



Weitere Informationen: mail@designforthesoul.com, Mobil 0177 3000665