

Exposé

Wohnung in Frankfurt

****Kernsanierte Designer-Altbauwohnung mit Stil,
Komfort & Weitblick – provisionsfrei ****



Objekt-Nr. OM-422611

Wohnung

Verkauf: **599.000 €**

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 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	357 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete kernsanierte Altbauwohnung mit 3,20 m Deckenhöhe – provisionsfrei vom Eigentümer, bietet Ihnen Lebensqualität und freie Blickachsen von gleich zwei Balkonen.

Balkon 1. Sonne von 8 bis 15.30 Uhr und den Blick auf die duftende Lindenallee und die Stichstraße direkt in das Schönhofviertel mit allen Einkaufsmöglichkeiten.

Balkon 2: einen unverbaubaren Blick über den Grüngürtel von Frankfurt bis zum Taunus, vollkommene Ruhe und Vogelgezwitscher.

Durch die bereits abgeschlossenen Sanierungen an Wohnung und Gebäude entsteht für Sie ein langfristig planbares Zuhause ohne absehbare Zusatzinvestitionen.

Der Grundriss ist großzügig und perfekt geeignet für Singles oder Paare, die Licht, Raumhöhe, Ruhe und eine sehr gute Infrastruktur mit kurzen Wegen schätzen.

Ihre wichtigsten Vorteile;

- Provisionsfrei & rundum sorglos

Wohnung und Gebäude wurden 2023/2024 hochwertig saniert. Alle Kosten sind bereits im Kaufpreis enthalten – eine Seltenheit im Frankfurter Altbauemarkt.

Keine Baustelle, keine Zusatzkosten, sofort bezugsfertig.

Bereits investierte Sanierungen:

- über 70.000 € Kernsanierung der Wohnung
- über 60.000 € Sonderumlagen für Gebäudesanierungen

Damit entsteht ein nahezu sorgenfreies Wohnen für viele Jahre.

Offenes Raumgefühl:

Großzügiger Wohn- und Kochbereich mit Durchbruch, 3,20 m Deckenhöhe, große Fenster und viel Tageslicht.

Schlafzimmer & Tageslichtbad

Ideal geschnitten für Singles oder Paare.

Zwei Balkone:

Sonne und weiter Blick über den Grüngürtel bis zum Taunus sowie Richtung Allee und Schönhofviertel.

Kurze Wege:

Direkt gegenüber des aufstrebenden Schönhofviertels –

Supermarkt, Kita, Schule und Ärztezentrum nur ca. 50 m entfernt.

Praktische Extras:

sichere Fahrradabstellplätze im Hof

kostenfreie Parkmöglichkeiten an der Straße

Ausstattung

Gebäude:

In 2023/2024 umfangreich und in allen teuren Positionen saniert. Sonderumlagen dafür bereits entrichtet und im Kaufpreis enthalten.

- energetisch saniertes Dach komplett neue Dämmung, teilweise neue Dachsparren, neue Gauben, neue Fenster, Naturschieferedeckung, Entwässerung, Spenglerarbeiten

- neuer Fassadenstrich

- Abdichtung Keller Gartenseite

- neue Balkonanlage Hofseite mit großen Balkonen

- 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

Hausgeld:

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

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

Energie:

Geringe Heizkosten: 1. Gebäude durch Anbauten an beiden Seiten "natürlich gedämmt". 2. Massive Aussenwände und neue Fenster. 3. Die aufwendigen energetischen Sanierungsmaßnahmen des neuen Dachs und die neuen Fenster in DG und 2. OG sind im benannten Energiebedarfsausweis aus 2021 (gültig bis 2031) noch nicht berücksichtigt.

Kontakt und Besichtigungen:

Anfragen werden ausschließlich von privaten Kaufinteressenten mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer) beantwortet.

Makleranfragen sind ausdrücklich nicht erwünscht.

Besichtigungen erfolgen nur nach vorheriger Terminvereinbarung und Identitätsnachweis beim Termin, auch zum Schutz der aktuellen Hausbewohner.

Anfragen im Auftrag Dritter, verdeckte Makleranfragen oder reine Bewertungs-/ Informationsanfragen ohne ernsthaftes Kaufinteresse werden nicht beantwortet.

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:

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

Autobahn in 3 Min. erreichbar – perfekt für Pendler, Innenstadt ca. 4,6 km

Freizeit & Erholung:

Brentanopark/-Schwimmbad ca. 1,1 km, Fahrrad- und Joggingwege entlang des Grüngürtels und Niddapark

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/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Entré - SZ links

Exposé - Galerie



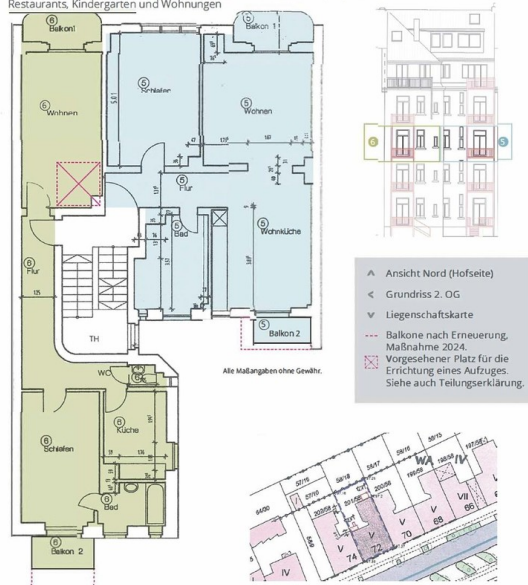
freier Taunusblick Essen

TOP KAPITALANLAGE EH 05 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). Innenstadt nah, Infrastruktur fußläufig, ebenso öffentliche Verkehrsmittel, Autobahnanschluss in - 3 Minuten
- Seitene 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)



Grundriss 2. OG/EH5-75m2

Exposé - Galerie



lichtdurchflutetes Wohnen



Kochen/Essen/neue Nolteküche



großes, kernsaniertes Bad

Exposé - Galerie



kernsaniertes Tageslichtbad



Fassade Wohnung tagsüber

Exposé - Galerie



Wohnen Blick zu Essen



neue Nolte Einbauküche

Exposé - Galerie



Balkon Essen/Kochen



große Schlafzimmerfenster

Exposé - Galerie



Flur mit Blick in Schlafen



Einbauküche und Flur



Blick Essen Richtung Wohnen

Exposé - Galerie



Weitblick zum Schönhofviertel



Morgensonne

Exposé - Galerie



Ausblick Bad ins Grüne



Große Dusche

Exposé - Galerie



Detail Waschtisch



Böden



historischer Stuck

Exposé - Galerie



Edelstahl/Emaile Türgriffe



Fassade beleuchtete Wohnung

Exposé - Galerie



Blick vom Schönhofviertel



Hauseingang

Exposé - Galerie



Hof des Gebäudes



neue Balkonanlage Hofseite

Exposé - Galerie



ruhige Lindenalle



historisches Gebäudeensemble

Exposé - Galerie



Einkaufen in 50m



Tegut vis à vis

Exposé - Galerie



Café vis a vis

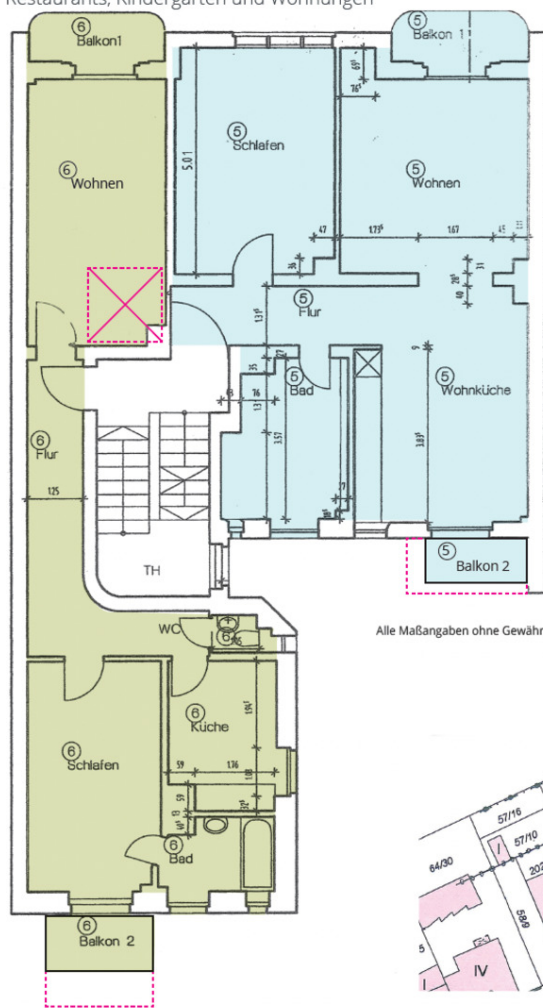
Exposé - Grundrisse

TOP KAPITALANLAGE frei zur Eigennutzung

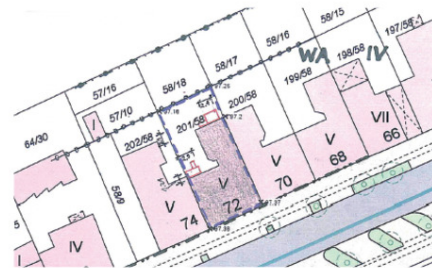
BJ 1900 | 6 Geschosse (EG bis 5. OG/Dachgeschoss) | jeweils 2 Wohnungen auf einer Etage (insgesamt 12 Einheiten von denen 7 Einheiten zu Großwohnungen zusammengelegt sind)

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)



- ▲ 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