

# Exposé

## Wohnung in Frankfurt am Main

**Sehr gut geschnittene Altbauwohnung in der Nähe vom  
Main und Baseler Platz**



Objekt-Nr. OM-423564

### Wohnung

Verkauf: **465.000 €**

60329 Frankfurt am Main  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	6	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	75,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	250 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle, lichtdurchflutete Wohnung liegt in der zweiten Etage eines sehr gepflegten Altbaus und

besticht durch ihren besonderen Charme. Es handelt sich hier um eine sehr gepflegte Wohnung, die durch drei schöne Zimmer (jeweils c. 20 m<sup>2</sup>, Zugang aus dem Flur),

Einbauküche, Parkettboden besticht. Aus der Küche gelangt man zu einem Badezimmer,

separater WC ist vom Flur zugänglich. Das Objekt befindet sich in einem 1910 erbauten Haus

und wird durch eine Gas-Etagenheizung beheizt. Die Wohnung hat eine Energieeffizienzklasse C - keine unmittelbaren Heizungsumrüstungsmassnahmen trotz Baujahr 1910 erforderlich. Ein Kellerraum steht Ihnen außerdem zur

Verfügung. Derzeit ist die Wohnung zu einem monatlichen Mietpreis von 930,00 € vermietet (ein sehr hohes Mietsteigerungspotenzial vorhanden), kann aber auf Wunsch des Käufers kurzfristig frei werden und eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch Kapitalanlage. Wir verkaufen auch ähnliche (spiegelbildliche) Wohnungen im 1.OG und im 4.OG - sprechen Sie uns an.

Wir bitten nur diejenige Interessenten Kontakt mit uns aufzunehmen, die über eine gesicherte Finanzierung verfügen, d.h.entsprechende Gespräche wurden bereits mit einer Bank oder einem Finanzierungsberater geführt und Bonität/Nettoeinkommen reichen für die Finanzierung der Immobilie aus.

Der Verkauf erfolgt direkt von Eigentümern und provisionsfrei für Käufer

## Ausstattung

- Eichenstäbchenparkett
- hohe Decken typisch für Altbauten (3,50m), zum Teil Stuckelemente
- Einbauküche
- Tageslichtbad (mit Badewanne)
- Genehmigung zum Anbau von Balkonen liegt vor
- Keller
- Fahrradstellplatz
- Gastherme (Gasetagenheizung) aus dem Jahr 2021

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

BITTE KEINE MAKLERANFRAGEN

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer Anliegerstraße in Frankfurt am Main-Gutleutviertel in der Nähe vom Baseler Platz, 5 min zum Main. Aufgrund der zentralen Lage und einer hohen Anzahl der aktuellen und kommenden Bauentwicklungsprojekte (zB neue Zentrale von Nestle

Deutschland), die zur Modernisierung und Urbanisierung der Gegend um den Baseler Platz beitragen, weist diese Lage einen sehr hohen Wertsteigerungspotenzial auf. In direkter Umgebung finden Sie ein paar Restaurants, Cafés, Bäckereien, Ärzte und ein Einkaufszentrum vor. Auch einige Grün- und Parkanlagen, Bars, Buchhandlungen, Fitnessstudios und Modegeschäfte erreichen Sie fußläufig. Der Hauptbahnhof ist 700m entfernt.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	91,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer - leer



Wohnzimmer - möbliert



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer - leer



Büro/Schlafzimmer - möbliert

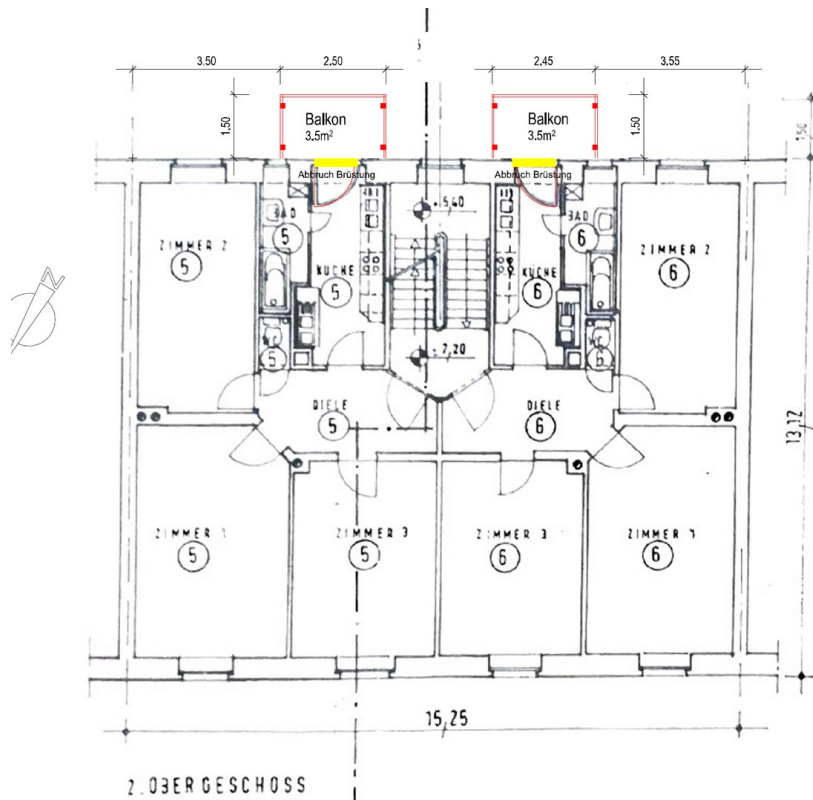
# Exposé - Galerie



Badzimmer



Küche



Grundriss



# Exposé - Galerie



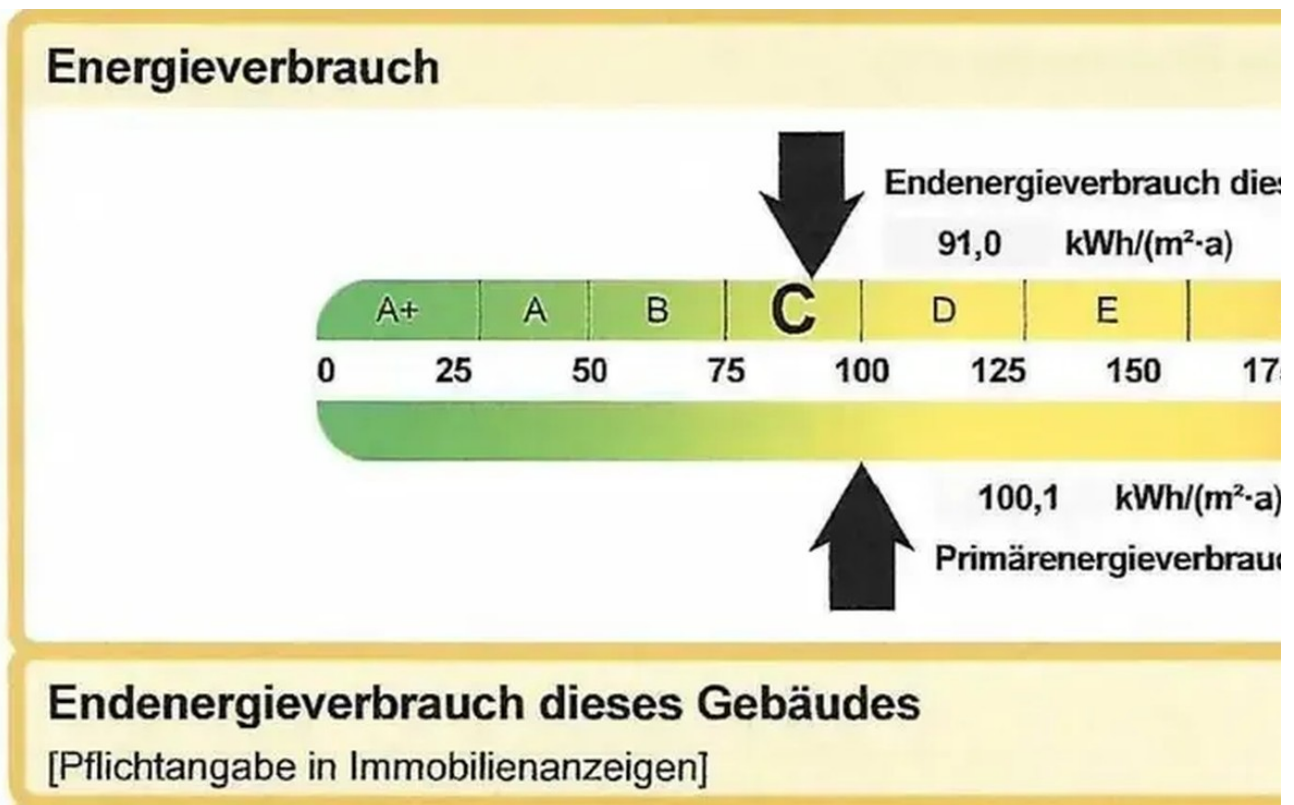
Blick auf Skyline



Aussenansicht



# Exposé - Galerie



Energieausweis