

Exposé

Wohnung in Frankfurt am Main

Erstbezug nach Sanierung: Moderne 3-ZKB mit Balkon in Frankfurt-Niederrad



Objekt-Nr. OM-424630

Wohnung

Vermietung: **1.500 € + NK**

Ansprechpartner:
Hr. Uhrhan

Herbert- Böhm- Str. 13
60528 Frankfurt am Main
Hessen
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmetermin	15.02.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	70,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	200 €	Etage	Erdgeschoss
Mietsicherheit	3.400 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese frisch kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung empfängt Sie mit einer Atmosphäre von Helligkeit und hochwertiger Qualität. Auf großzügigen 70 Quadratmetern erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept. Das Herzstück der Wohnung ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer, von dem aus Sie direkt auf Ihren Balkon treten, um dort die Abendsonne mit Blick ins Grüne zu genießen.

Dank der drei separat begehbaren Zimmer bietet die Aufteilung maximale Freiheit für Ihre Lebensplanung – ob als großzügiges Zuhause für Singles mit Home-Office-Anspruch, als charmantes Domizil für Paare oder als harmonische Wohngemeinschaft ohne Durchgangszimmer.

Ein unschätzbarer Vorteil für Ihren Alltag ist das enorme Platzangebot außerhalb der eigentlichen Wohnräume, da Ihnen sowohl ein eigenes Kellerabteil als auch eine zusätzliche Dachbodenparzelle zur Verfügung stehen.

Ausstattung

Nach der umfassenden Sanierung erstrahlt die Wohnung in neuem Glanz. Zur hochwertigen Ausstattung gehören:

Bodenbeläge: Durchgehend verlegter, moderner Laminatboden in warmer Holzoptik für ein harmonisches Wohngefühl.

Tageslichtbad: Komplett erneuert mit eleganten anthrazitfarbenen Bodenfliesen, neuer Badewanne, modernen Armaturen und einem Handtuchheizkörper.

Küche: Heller Küchenraum mit Fenster und vorbereitetem Waschmaschinenanschluss sowie einer neu eingebauten Einbauküche

Elektrik & Türen: Die gesamte Elektroverteilung wurde modernisiert und alle Innentüren inklusive Zargen wurden durch neue, weiße Modelle ersetzt.

Zusatzflächen: Inklusive Kellerraum und einer Dachbodenparzelle.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Sonstiges

Da wir in direkter Nachbarschaft (Heinrich-Seliger-Straße 24) aktuell eine zweite, fast baugleiche und identisch sanierte Wohnung anbieten, ergibt sich für Sie die seltene Gelegenheit, bei nur einem Besichtigungstermin gleich zwei attraktive Optionen kennenzulernen

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Seitenstraße in Frankfurt-Niederrad. Der Stadtteil zeichnet sich durch seine hervorragende Infrastruktur und die perfekte Anbindung aus:

Mobilität: S-Bahn-Station und Straßenbahnen sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Pendler profitieren von der schnellen Erreichbarkeit der Uniklinik, der Bürostadt, des Flughafens und der Frankfurter Innenstadt.

Nahversorgung: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Cafés befinden sich in direkter Umgebung.

Freizeit: Das Frankfurter Mainufer und der Stadtwald liegen praktisch vor der Haustür und laden zu sportlichen Aktivitäten oder ausgiebigen Spaziergängen ein.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	88,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Badezimmer

Exposé - Galerie



Neue Einbauküche inkl. Geräte



Küche/ Platz für Waschmaschine

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



2. Zimmer

Exposé - Galerie



Balkon



Flur

Exposé - Grundrisse

