

# Exposé

## Wohnung in Deutschland

**Helle, großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Top-Lage - ruhig, aber zentral**



Objekt-Nr. OM-425252

### Wohnung

Vermietung: **1.450 € + NK**

Ansprechpartner:  
Lotte Ehnert

Hansenweg 75  
60599 Deutschland  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1978	Mietsicherheit	2.900 €
Etagen	1	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	95,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	145,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	200 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Entdecken Sie eine helle, großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung (2,50m lichte Raumhöhe) in einer ruhigen, dennoch sehr zentralen Lage in Frankfurt-Oberrad.

Ein eigener Hauseingang führt Sie in Ihren Hausflur. Von dort gelangen Sie über eine Treppe in das große L-förmige Wohn-Esszimmer mit Ostbalkon (ca. 9qm) und Blick ins Grüne. Von hier aus erreichen Sie die Küche.

Über einen Flur gelangen Sie zu zwei nahezu gleichgroßen Schlaf-/Arbeitszimmern, dem Tageslichtbad mit Dusche und WC sowie einem separaten Gäste-WC mit Fenster.

Zusätzlich steht ein eigener, großer Kellerraum (knapp 50qm) mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner zur Verfügung, der ebenfalls über den eigenen Hauseingang erreichbar ist.

Die 95qm-Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines Zweifamilienhauses in idyllischer Lage im beliebten Frankfurter Stadtteil Oberrad. Durch den unmittelbar angrenzenden Grüngürtel beginnen viele Spazier-, Jogging und Radwege direkt um die Ecke.

## Ausstattung

Das Haus verfügt über doppelverglaste Fenster mit elektrischen Rollläden und ist vollständig gedämmt, ebenso der Dachboden (welcher nicht vermietet wird). Die Heizungsanlage wurde erst kürzlich im August 2025 erneuert (30% Ersparnis gegenüber älteren Anlagen).

Das Wohn-/Esszimmer verfügt über einen Parkettboden. Die Bäder sind gefliest.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Kaltmiete beträgt 1.450 € und die Nebenkosten belaufen sich auf 200 €, wodurch sich eine Warmmiete von 1.650 € ergibt.

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei und es wird eine Kaution in Höhe von zwei Nettokaltmieten (2.900€) fällig.

## Lage

Das Wohnhaus selbst liegt in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße, die am Ende in den Stadtwald mit dem fußläufig erreichbaren Goetheturm mit Restaurant übergeht. Des Weiteren zeichnet sich die unmittelbare Lage durch die familiäre Nachbarschaft mit gepflegten Wohnhäusern aus.

Gleichzeitig besteht eine hervorragende Verkehrsanbindung: Die Tram-Haltestelle der Linien 15 und 16 ist nur wenigen Gehminuten entfernt und bietet eine schnelle und direkte Verbindung zur S-Bahn-Station Mühlberg, dem Lokalbahnhof, Südbahnhof oder Hauptbahnhof. Von Mühlberg aus ist man in nur ca. 10 Minuten in der Innenstadt.

Auch die Autobahn 661 mit direkter Anbindung an die A3 und A5 ist in weniger als 10 Minuten zu erreichen, bleibt aber weit genug entfernt, dass man nichts davon mitbekommt.

Oberrad bietet zudem alles für den täglichen Bedarf: Supermarkt, Getränkemarkt, Bäcker, Apotheke, Hausärzte und einige Fachärzte, Postfiliale, Restaurants und verschiedene Imbisse, Sporteinrichtungen, Banken sowie eine Grundschule und mehrere Kitas und Kindergärten.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	111,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Eigener Hauseingang

# Exposé - Galerie



Hausflur



Wohn- Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohn- Esszimmer



Ostbalkon



Ostbalkon

# Exposé - Galerie



Küche



Flur

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Tageslichtbad



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Waschkeller



Keller

# Exposé - Galerie



Keller