

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Frankfurt am Main

### Die ideale 2-Zi.-Wohnung in FFM-Hausen



Objekt-Nr. **OM-432072**

### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **390.000 €**

Kleine Nelkenstraße 36  
60488 Frankfurt am Main  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1980	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	65,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	169 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf kommt eine attraktive Wohnung in einer ruhigen und äußerst beliebten Wohnlage in Frankfurt Hausen, einem Stadtteil, der sowohl für seine Wohnqualität als auch für seine Nähe zu verschiedenen Annehmlichkeiten bekannt ist.

Diese Wohnung ist ideal für Eigennutzer als auch zur Kapitalanlage.

Die bodentiefen Fenster verleihen der Wohnung eine angenehme Atmosphäre. Der hochwertige Fliesenfußboden sowie die Fußbodenheizung sorgen nicht nur für ein modernes Erscheinungsbild, sondern auch für eine behagliche Wärme im gesamten Wohnbereich. Die elektrischen Rollläden bieten eine bequeme Möglichkeit zur Lichtkontrolle, sowie auch zur Verbesserung der Sicherheit und Privatsphäre. Die überdachte Terrasse erweitert den Wohnraum und bietet einen angenehmen Platz im Freien, ideal zum Entspannen oder für gesellige Momente.

Zusätzlich zur Wohnung gehört ein separater Kellerraum, der als praktische Stau- oder Abstellmöglichkeit genutzt werden kann.

Für die bequeme Unterbringung des eigenen PKWs steht ein PKW-Außenstellplatz zur Verfügung, was in einer begehrten Stadt wie Frankfurt eine wertvolle Ergänzung darstellt.

Zusammenfassend ist diese Wohnung in Frankfurt-Hausen eine ideale Wohnung für Eigennutzer als auch zur Kapitalanlage in einer ruhigen und doch verkehrsgünstigen, begehrten Wohngegend. Sie bietet großzügigen Wohnraum, hochwertige Ausstattung und die Möglichkeit, einen PKW komfortabel zu parken.

## Ausstattung

Ruhige & beliebte Wohnlage in Frankfurt Hausen

- Ideal für Eigennutzer
- Verkehrsgünstig
- Sichere Kapitalanlage
- Großer Wohnbereich
- Schöner Fliesenfußboden
- Fußbodenheizung
- Elektrische Rollläden
- Überdachte Terrasse
- Modernes Badezimmer
- Separater Kellerraum
- Wasch- und Trockenraum
- PKW-Außenstellplatz (zzgl. 20.000 EUR)

u.v.m.

**Fußboden:**  
Fliesen

**Weitere Ausstattung:**  
Terrasse, Keller, Vollbad

## **Sonstiges**

Freie Wohnung - Übergabe nach Vereinbarung!

Nur eine persönliche Besichtigung kann Ihnen den besonderen Charme und die Individualität dieser Immobilie näherbringen.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie Ihren ganz individuellen Besichtigungstermin, für ein in allen Belangen attraktives Angebot!

Keine Maklercourtage! Direkt vom Eigentümer!

## **Lage**

Optimale Wohnlage in Frankfurt - Hausen!

Nur wenige Schritte in den Erholungs- und Landschaftspark Niddapark!

Kurze Wege in die Innenstadt!

Sehr gute Anbindung an den ÖPNV.

U-Bahn und Bus - Haltestelle in 100 Meter.

11 Minuten bis Hauptwache.

5 Minuten bis zur Autobahnzufahrt BAB 66.

Sehr gute Infrastruktur!

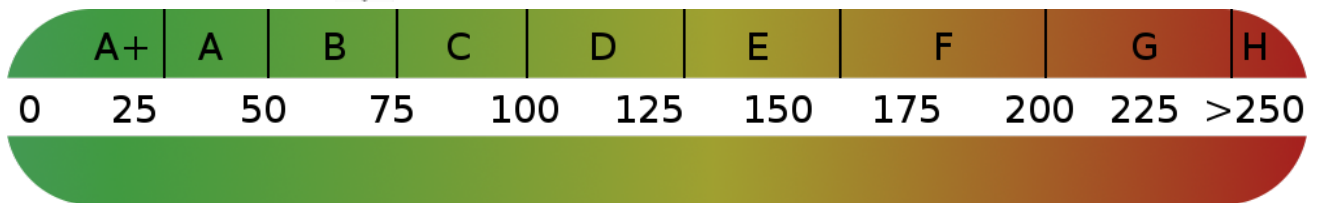
Alle Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Universität, Schulen, Kiga, Ärzte im nahen Umkreis.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	70,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Rückansicht mit Kfz-Stellplatz

# Exposé - Galerie



Terrasse



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Diele



Diele

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

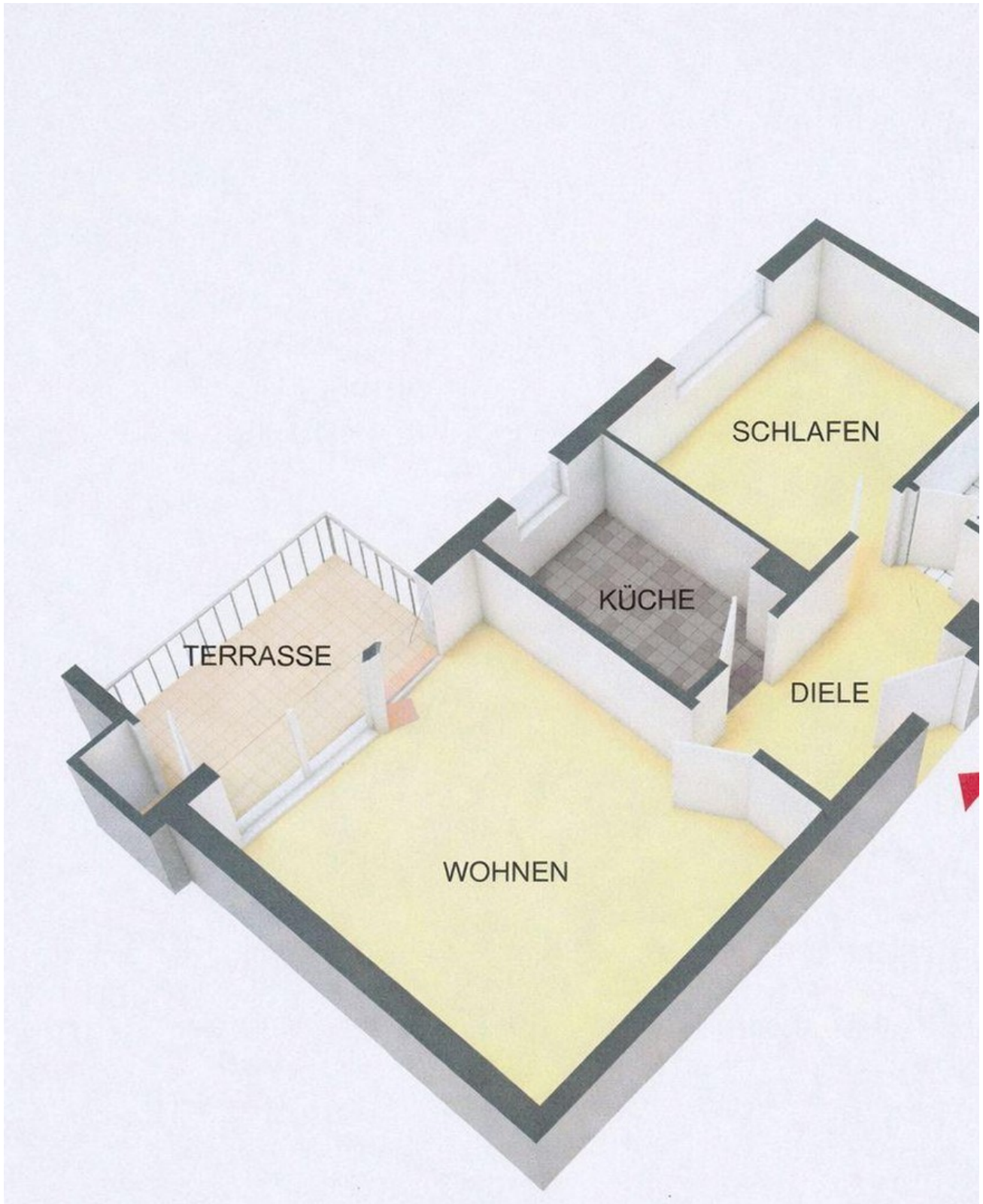


Küche



Bad

# Exposé - Grundrisse



3-D Grundriss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss möbliert