

Exposé

Wohnung in Frankfurt

Modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit Parkett, neuer Küche, Bad, Aufzug & Tiefgarage – Nähe Mainufer



Objekt-Nr. OM-432861

Wohnung

Verkauf: **234.000 €**

Ansprechpartner:
Alexander Atobrhan

65933 Frankfurt
Hessen
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	53,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,00 m²	Etage	3. OG
Energieträger	Öl	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	310 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In attraktiver Lage von Frankfurt-Alt-Griesheim befindet sich diese gepflegte und umfassend modernisierte 2-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines ordentlich verwalteten Mehrfamilienhauses mit Aufzug.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Räume und eine sehr gepflegte Wohnatmosphäre. Im Zuge der Modernisierung wurden zahlreiche Arbeiten durchgeführt.

Alle Wände der Wohnung wurden neu verputzt, wodurch ein besonders sauberer, hochwertiger Eindruck entsteht.

Zusätzlich wurde die Eingangstür durch eine doppelt gesicherte Sicherheitstür (AK2) ersetzt, was für mehr Sicherheit und Wohnkomfort sorgt.

Auch die Fensterbank wurde hochwertig in Marmor ausgeführt, was die Wohnung zusätzlich aufwertet.

Wohn- und Schlafzimmer sind mit hochwertigem Parkett ausgestattet und wirken dadurch besonders warm und einladend.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein heller Flur mit einem großen Einbauschränk, der viel Stauraum für Kleidung, Schuhe, Jacken und weitere Dinge des Alltags bietet.

Die separate Küche wurde modernisiert und mit einer gepflegten Einbauküche ausgestattet. Durch das Fenster wirkt der Raum hell und angenehm.

Das Badezimmer wurde vollständig erneuert und präsentiert sich modern mit Dusche, neuen Fliesen und zeitgemäßer Ausstattung.

Das Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für Wohn- und Essbereich und wirkt durch die großen Fenster besonders freundlich. Auch das Schlafzimmer ist gut geschnitten und ruhig gelegen.

Ein Balkon erweitert den Wohnraum nach außen und bietet zusätzlichen Komfort.

Das Gebäude macht insgesamt einen sehr gepflegten Eindruck. Treppenhaus, Aufzug und Gemeinschaftsflächen sind ordentlich und werden regelmäßig instand gehalten.

Ein Tiefgaragenstellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung und rundet das Angebot ab.

Die Wohnung kann leer übergeben werden und eignet sich daher sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage.

Ausstattung

Eckdaten

Wohnfläche: ca. 53 m²

Zimmer: 2

Etage: 3. Obergeschoss

Aufzug: vorhanden

Balkon: vorhanden

Boden: Parkett im Wohn- und Schlafzimmer

Küche: Einbauküche

Bad: komplett neu gemacht

Besonderheit: großer Einbauschränk im Flur

Sicherheit: neue doppelt gesicherte Eingangstür (AK2)

Fensterbank: Marmor

Stellplatz: Tiefgarage

Zustand: modernisiert

Übergabe: leer möglich

Hausgeld & Rücklagen

Das monatliche Hausgeld beträgt aktuell 310,34 €.

Stand 31.12.2024:

Instandhaltungsrücklage Haus:

238.750,17 € gesamt

Anteil Wohnung: 5.770,59 €

Instandhaltungsrücklage Tiefgarage:

15.779,01 € gesamt

Anteil Stellplatz: 928,17 €

Attraktiv auch für Kapitalanleger

Aktuelle Vermietung:

Kaltmiete Wohnung: 690 €

Tiefgarage: 90 €

Gesamt: 780 € monatlich

Bei Neuvermietung aktuell realistisch:

Wohnung: 820 € – 900 €

Tiefgarage: 90 € – 120 €

Potenzial: 910 € – 1.020 € monatlich

Besichtigung

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare, Pendler oder Kapitalanleger.

Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Lage

Frankfurt-Griesheim entwickelt sich zunehmend zu einem gefragten Wohnstandort im Westen Frankfurts. Besonders attraktiv ist die Nähe zum Mainufer sowie die schnelle Anbindung an die Frankfurter Innenstadt.

Der S-Bahnhof Frankfurt-Griesheim (S1 / S2) verbindet den Standort direkt mit der City und dem gesamten Rhein-Main-Gebiet.

Auch der Frankfurter Flughafen ist in etwa 15 Minuten mit dem Auto erreichbar, wodurch sich die Wohnung besonders gut für Pendler, Vielflieger oder Beschäftigte am Flughafen sowie im Industriepark Höchst eignet.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Infrastruktur:

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

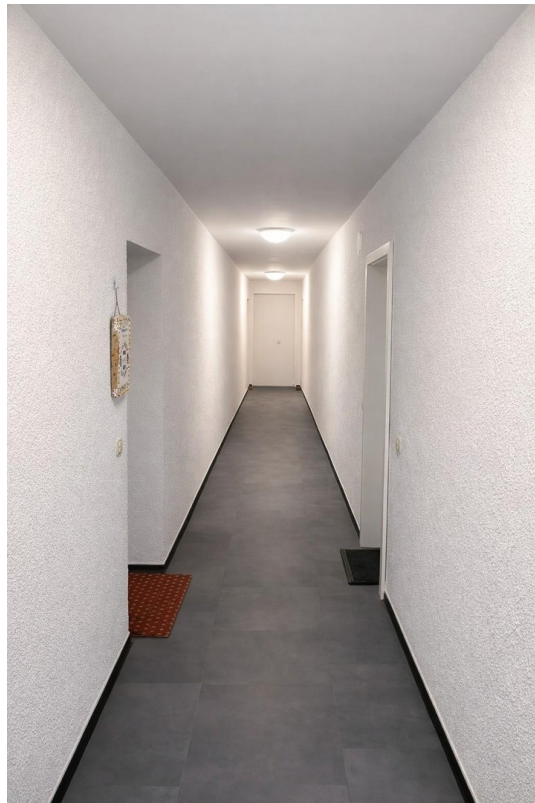
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

