

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Frankfurt am Main

### Hochwertige 2-Zi-DG-Wohnung mit Balkon, hohen Decken & offenem Wohnbereich – Erstbezug / Privat



Objekt-Nr. **OM-435267**

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.450 € + NK**

Ansprechpartner:  
Michael Kaus

Buchrainstraße 49  
60599 Frankfurt am Main  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1952	Summe Nebenkosten	200 €
Etagen	3	Mietsicherheit	4.350 €
Zimmer	2,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	63,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Strom	Badezimmer	1
Nebenkosten	125 €	Etage	2. OG
Heizkosten	75 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einem umfassend sanierten Mehrfamilienhaus in Frankfurt-Oberrad steht diese hochwertig ausgebaute 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung zur Vermietung.

Die Wohnung überzeugt durch ihren großzügigen und offenen Grundriss, hohe Decken sowie ein außergewöhnlich angenehmes Wohngefühl mit viel Licht und Raum. Der offen gestaltete Wohn- und Küchenbereich bildet das Herzstück der Wohnung und schafft eine moderne, luftige Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist der Balkon, der zusätzlichen Freiraum bietet und den Wohnbereich ideal ergänzt.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein gut geschnittenes Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die Wert auf ein besonderes Raumgefühl, hochwertige Ausstattung und eine ruhige Wohnatmosphäre legen.

## Ausstattung

- Erstbezug nach umfassender Kernsanierung
- Energetisch hochwertiger Zustand (in Anlehnung an Effizienzhaus-Standard)
- Großzügiger Wohn- und Küchenbereich mit offener Gestaltung
- Überdachter Balkon 6 m<sup>2</sup> Fläche
- Hochwertiger Edelharz-Laminatboden in Eiche-Optik (fußwarm, strapazierfähig und pflegeleicht)
- Fußbodenheizung mit moderner Smart-Home-Steuerung
- Moderne Einbauküche (in Montage) mit Spülmaschine, Backofen und Induktionskochfeld
- Hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne und großzügiger, bodengleicher Dusche
- Elektrische Rollläden
- 3-fach verglaste Wärme- und Schallschutzfenster
- Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Moderne Buderus-Wärmepumpe

Zusätzliche Flächen & Komfort:

- Eigener Abstellraum im Keller
- Gemeinschaftliche Waschküche

Haus & Technik:

- Ruhiges Mehrfamilienhaus mit nur drei Wohneinheiten
- Kleine, angenehme Hausgemeinschaft

Optionale Zusatzleistungen:

- Mieterstrommodell über PV-Anlage (perspektivisch möglich)
- Zentrale Internetlösung (bis zu 1.000 Mbit/s, Vodafone Kabel) inkl. WLAN

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

**Sonstiges**

Mietkonditionen:

- Kaltmiete: 1.450 €
- Nebenkosten: 200 € (inkl. Heizung & Warmwasser)
- Warmmiete: 1.650 €

Zusatzleistungen (optional):

- Strom (ca. 1.800 kWh Kalkulation): 60 €
- Internet inkl. WLAN Router: 20 €

Kaution: 3 Nettokaltmieten = 4.350 Euro

Sonstiges:

- Bezugsfrei ab 01.06.2026, nach Absprache selbstverständlich abweichend möglich
- Vermietung von privat
- Geeignet für Singles oder Paare

Es wird um eine kurze Vorstellung bei Kontaktaufnahme gebeten (Haushaltsgröße, berufliche Situation, gewünschter Einzugstermin).

Es wird Wert auf ein langfristiges und angenehmes Mietverhältnis gelegt.

**Lage**

Frankfurt-Oberrad zählt zu den beliebten Wohnlagen im Frankfurter Süden. Die Nähe zum Scheerwald bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert, während die Frankfurter Innenstadt, Einkaufsmöglichkeiten und der ÖPNV gut erreichbar sind. Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit urbaner Nähe.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Platz für Essbereich

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

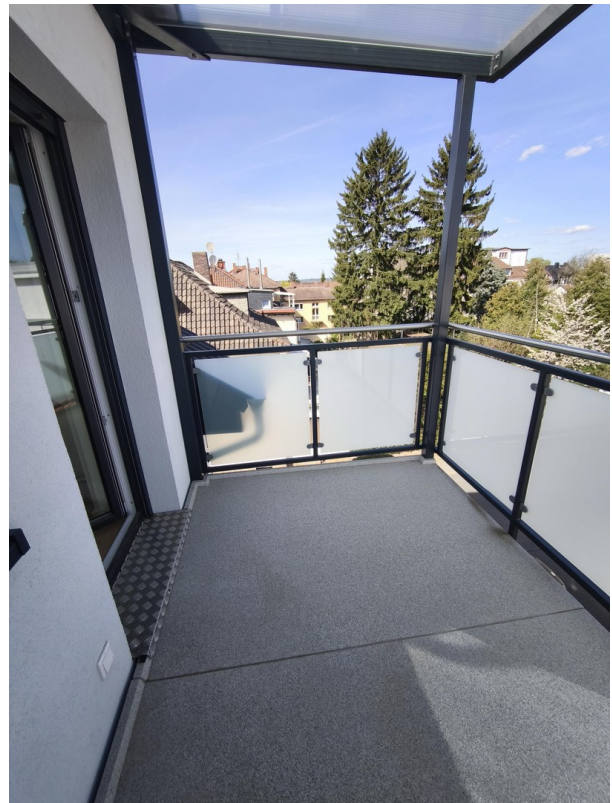


Moderne Einbauküche

# Exposé - Galerie



Platz für Kühlschrank



# Exposé - Galerie

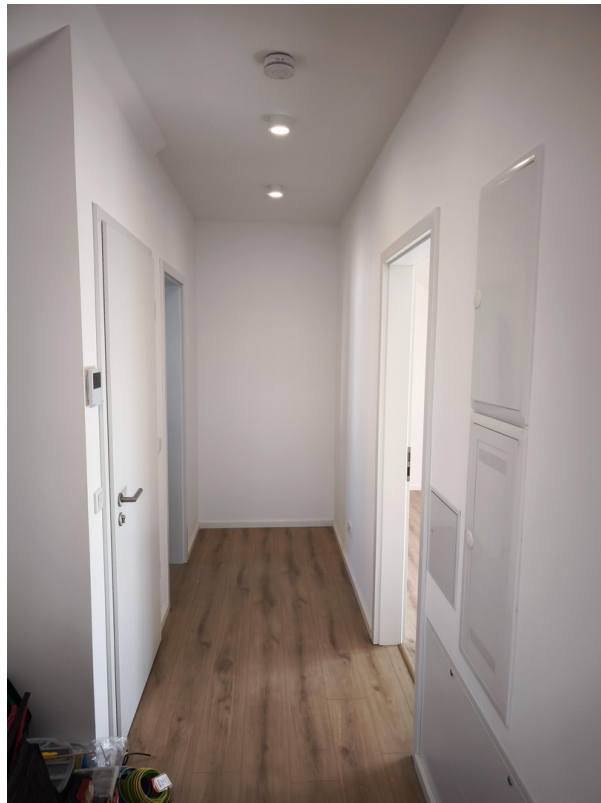


6 m<sup>2</sup> Fläche mit Beleuchtung

# Exposé - Galerie



Gardrobennische im Flur

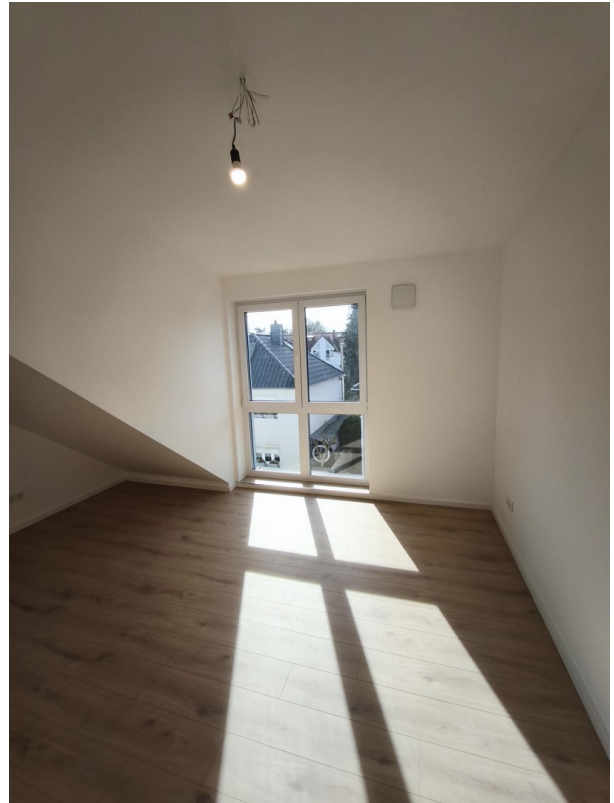


mit Stellfläche

# Exposé - Galerie



oder "Home-Office Nische"



Großzügiges Schlafzimmer



Stellfläche unter Schräge

# Exposé - Galerie



Bodentiefes Fenster



# Exposé - Galerie



Modernes Tageslichtbad



mit bodengleicher Dusche

# Exposé - Galerie



und Rain Shower und



zusätzlicher Badewanne



# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Waschraum für WM und Trockner

# Exposé - Galerie



Kellerabteil zur Wohnung



Saniertes Effizienzhaus

# Exposé - Galerie



Hofansicht mit Balkonanlage

