

Exposé

Wohnung in Frankfurt

3-Zimmer Wohnung mit einzigartigem Grünblick inkl. TG-Stellplatz – Sackgassenlage, ohne Maklerkosten



Objekt-Nr. OM-435765

Wohnung

Verkauf: **569.000 €**

Ansprechpartner:
Niklas Kunert

Am Wiesenrain
60431 Frankfurt
Hessen
Deutschland

| | |
|---------------|----------------------|
| Baujahr | 2007 |
| Etagen | 1 |
| Zimmer | 3,00 |
| Wohnfläche | 86,30 m ² |
| Energieträger | Gas |
| Hausgeld mtl. | 400 € |

| | |
|-------------------|-----------------|
| Übernahme | sofort |
| Zustand | gepflegt |
| Badezimmer | 1 |
| Etage | 2. OG |
| Tiefgaragenplätze | 1 |
| Heizung | Fußbodenheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Mit einer Wohnfläche von ca. 86,3 m² verteilt auf drei Zimmer bietet die Wohnung eine sehr durchdachte Raumaufteilung. Als Eckwohnung verfügt sie über Fenster (teils Bodentief) auf drei Seiten, wodurch alle Räume besonders hell und freundlich wirken. Durch die Ausrichtung der Fensterfronten genießt die Wohnung sowohl Morgen- als auch Abendsonne. Das moderne Badezimmer mit Dusche sowie Badewanne verfügt ebenso über ein großes Fenster.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zu einem Balkon und einem einzigartigen schönen Blick ins Grüne – eine in Frankfurt seltene Kombination aus urbanem Wohnen und naturnaher Umgebung. Fußbodenheizung und Parkett in allen Zimmern sowie elektrische Rollläden in den Räumen unterstreichen die Hochwertigkeit der gesamten Wohnung.

Das gesamte Objekt befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und überzeugt durch eine moderne Ausstattung. Ein Tiefgaragenstellplatz sowie die gezeigte große Küche gehören zum Angebot und sind im Kaufpreis enthalten. Ebenso besteht ein eigener Kellerabteil, Fahrradkeller sowie ein gemeinsamer Waschkraum.

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit lediglich zehn Parteien aus dem Baujahr 2007. Die Wohnanlage ist barrierefrei gestaltet und bequem über einen Aufzug erreichbar.

Ausstattung

- ca. 86 m² Wohnfläche
- Tiefgaragenstellplatz inklusive
- hochwertige Einbauküche inklusive
- 3 Zimmer
- Eckwohnung mit Fenstern auf drei Seiten
- besonders helle Räume
- großer Balkon mit Grünblick
- Fußbodenheizung
- Parkettboden
- elektrische Rollläden
- Aufzug im Haus
- barrierefreie Wohnanlage
- Kellerraum
- Fahrradraum
- Waschkeller
- sehr gute Energieeffizienzklasse B

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Die Wohnung wird derzeit vom Eigentümer selbst genutzt und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Einem schnellen Einzug oder Neuvermietung steht somit nichts im Wege.

Lage

Die Wohnung befindet sich in Alt-Ginnheim, einem der angenehmsten Wohnviertel im Frankfurter Norden. Besonders hervorzuheben ist die ruhige Lage am Ende einer Sackgasse ohne Durchgangsverkehr, wodurch eine sehr entspannte Wohnatmosphäre entsteht.

Trotz der ruhigen Umgebung ist die Infrastruktur ausgezeichnet. Zwei REWE-Supermärkte sind in nur etwa drei bzw. fünf Minuten fußläufig erreichbar. Ebenso befinden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken, Restaurants, Ärzte, etc. in unmittelbarer Umgebung.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Mehrere U-Bahn-, Straßenbahn- und Buslinien sind in etwa fünf Minuten zu Fuß erreichbar, eine S-Bahn-Station liegt ca. acht Gehminuten entfernt.

Ein besonderes Highlight ist die Nähe zum Niddapark, dem größten Park Frankfurts, der in gut fünf Minuten zu Fuß erreichbar ist und zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung im Grünen bietet.

Schulen und Kindertagesstätten befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung, wodurch die Lage auch für Familien attraktiv ist.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 71,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | B |



Exposé - Galerie



Wohnraum

Exposé - Galerie



Wohnraum



Wohnraum

Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Gang

Exposé - Galerie



Gang



Schlafzimmer

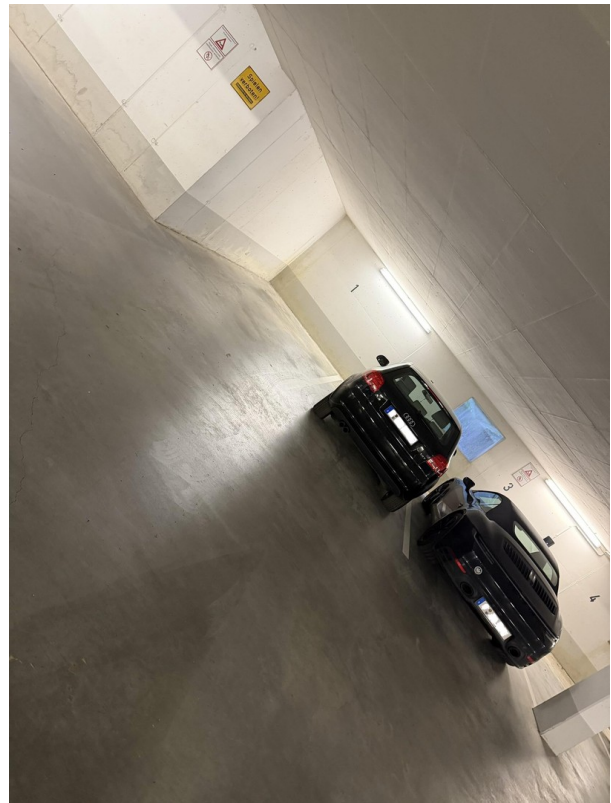
Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Office/Kinderzimmer



TG-Stellplatz

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Aufzug



Außenansicht

Exposé - Galerie



Außenansicht



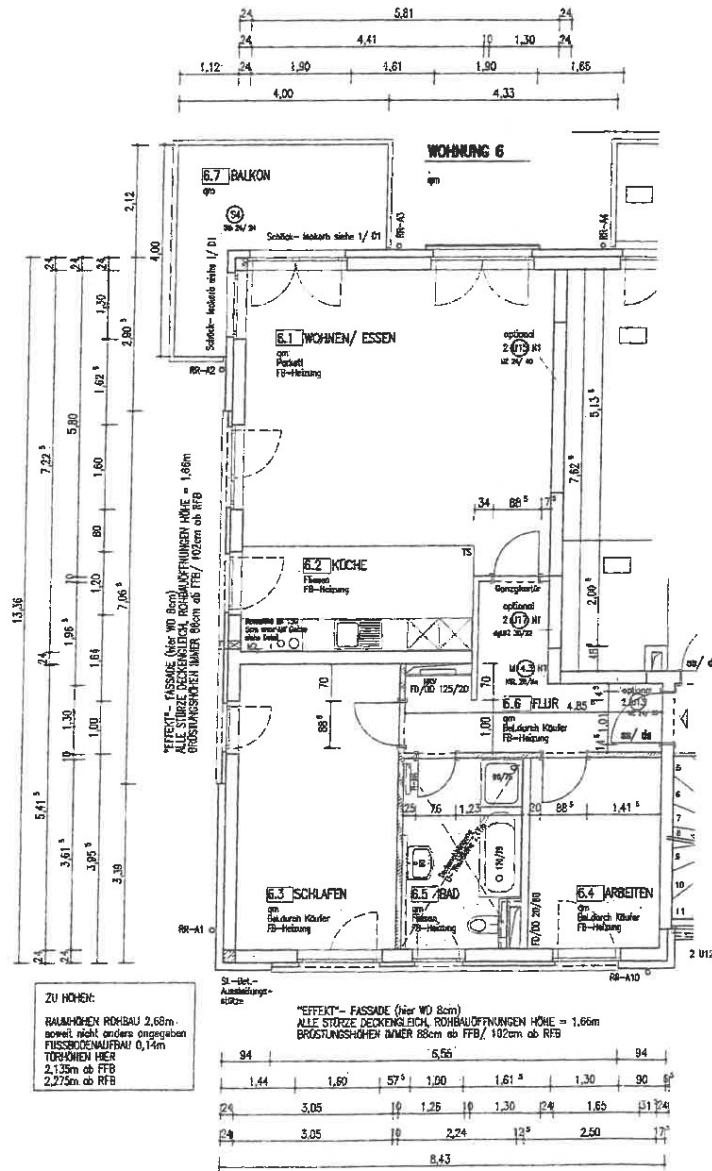
Aussicht Balkon

Exposé - Galerie



Sackgasse

Exposé - Grundrisse



30.08.06