

Exposé

Wohnung in Frankfurt am Main

Top sanierte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Aufzug & Stellplatz in Frankfurt-Unterliederbach



Objekt-Nr. OM-441206

Wohnung

Verkauf: **239.000 €**

Ansprechpartner:
T.Hintermeier

Hörselbergstraße 5
65929 Frankfurt am Main
Hessen
Deutschland

Baujahr	1972	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	4	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	59,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	498 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, helle Räume und einen großzügigen Balkon mit Westausrichtung.

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage mit Aufzug und wurde umfassend modernisiert. Dank großer Fensterflächen wirken die Räume besonders hell und freundlich und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Das Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zum sonnigen Balkon. Dieser bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzgruppe und lädt zu entspannten Abendstunden ein.

Das Schlafzimmer bietet genügend Platz für ein großes Bett sowie zusätzliche Stauraummöglichkeiten.

Die separate Küche wurde modern gestaltet und bietet ausreichend Arbeitsfläche für den Alltag.

Das Badezimmer wurde vollständig erneuert und entspricht modernen Wohnansprüchen.

Die Wohnung eignet sich ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger.

Ausstattung

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit ca. 498 €.

Dieses setzt sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

ca. 300–330 € umlagefähige Kosten (u. a. Heizkosten, Wasser, Hausmeister, Reinigung)

ca. 120–150 € nicht umlagefähige Kosten

ca. 40 € Rücklagenzuführung

Das Hausgeld beinhaltet somit bereits einen Großteil der laufenden Betriebskosten inklusive Heizkosten sowie eine solide Zuführung zur Instandhaltungsrücklage.

Bitte beachten: In der Eigentümergeinschaft wurden Instandhaltungsmaßnahmen beschlossen, wodurch es temporär zu erhöhten Kosten bzw. Sonderumlagen kommen kann. Diese Investitionen tragen jedoch langfristig zur Werterhaltung und Verbesserung der Wohnanlage bei.

Ausstattung

Komplett saniert

Neues Badezimmer

Neue Bodenbeläge

Modernisierte Elektrik

Großer Westbalkon

Außenstellplatz inklusive

Kellerraum

Aufzug im Gebäude

Eckdaten

Wohnfläche: ca. 59 m²

Zimmer: 2

Baujahr: 1972

Etage: 3. OG

Stellplatz: inklusive

Zustand: vollständig renoviert

Bezug: sofort möglich

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Aufzug, Einbauküche

Lage

Die Adresse gehört zum Stadtteil Unterliederbach in Frankfurt am Main. Unterliederbach bietet eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit der S-Bahn-Linie S1 und den Buslinien 55 und 58. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine freundliche Nachbarschaft und eine moderate Bevölkerungsdichte aus. Familien und junge Berufstätige schätzen die grünen Parks und Spielplätze sowie die gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	129,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Außen



Küche

Exposé - Galerie

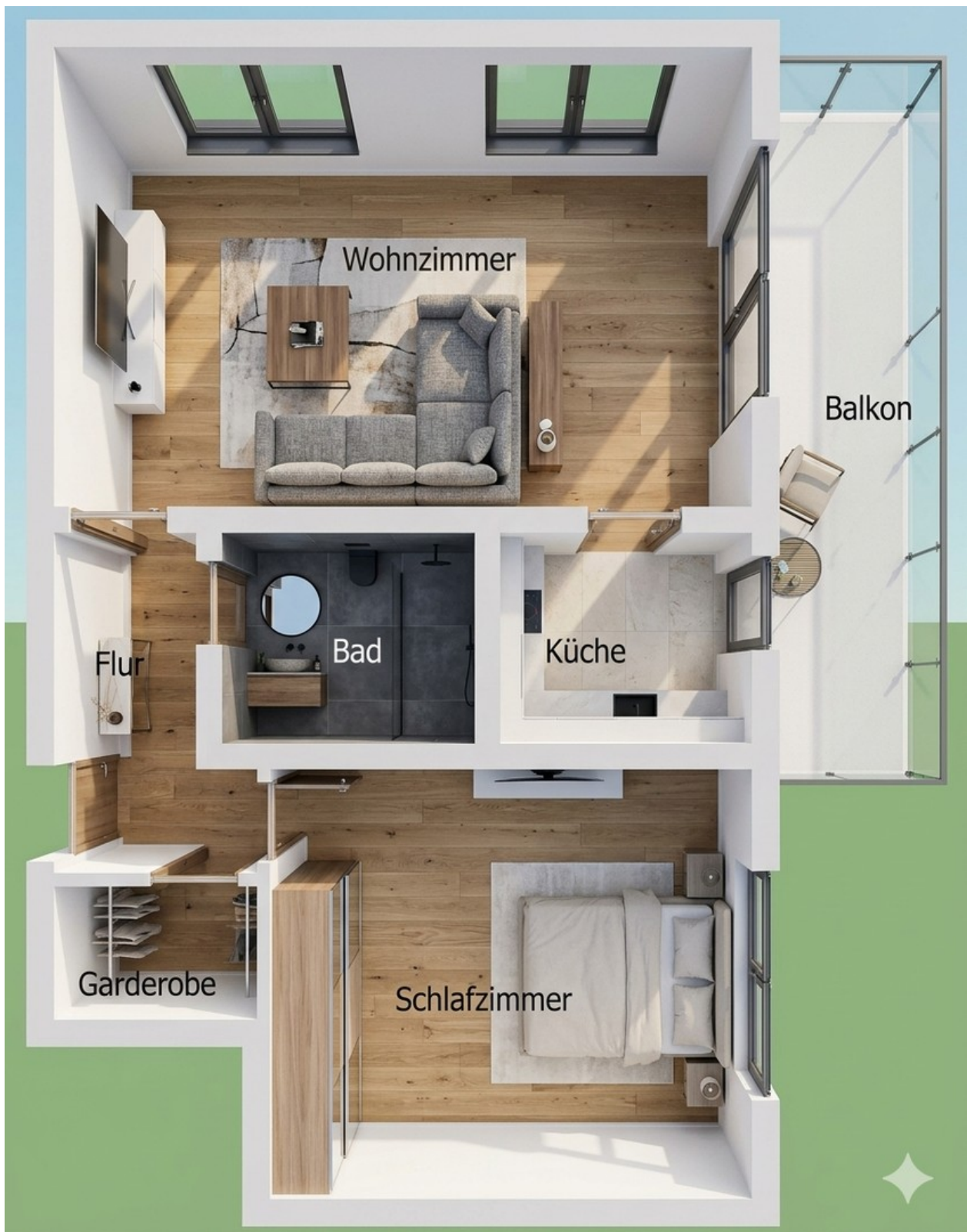


Balkon



Bad

Exposé - Grundrisse



Grundriss