

Exposé

Wohnung in Frankfurt am Main

**Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung ganz ohne
Maklerprovision!**



Objekt-Nr. **OM-443269**

Wohnung

Verkauf: **799.000 €**

Ansprechpartner:
R.N. Reindl

Niedernhausener Strasse 33
60326 Frankfurt am Main
Hessen
Deutschland

Baujahr	2011	Übernahmedatum	01.06.2026
Etagen	6	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	92,00 m ²	Badezimmer	2
Preis Garage/Stellpl.	49.000 €	Etage	5. OG
Hausgeld mtl.	400 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

English Version below.

Auf rund 92 m² erwarten Sie eine helle, moderne 3-Zimmer-Wohnung im 5. Obergeschoss (mit Aufzug) eines modernen Mehrfamilienhauses überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Die Wohnung wurde zuletzt 2023 luxuriös modernisiert und bietet höchsten Wohnkomfort. Ein besonderes Highlight ist der Balkon, der zum Entspannen einlädt mit ca. 16 m² großer Balkon mit herrlicher Ost-/Süd-/Westausrichtung – Sonne von morgens bis abends garantiert! Die Wohnung verfügt über zwei Badezimmer und eine hochwertige, ausgestattete Küche (neu seit Mitte 2023). Dank des Aufzugs ist die Wohnung barrierefrei zugänglich und auch die Garage mit eigenem Stellplatz bietet zusätzlichen Komfort. Ein Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung.

Property Overview:

Step into pure comfort and modern style with this stunning 3-room apartment, boasting approximately 92 m². Located on the 5th floor of a residential building with elevator access, this home combines elegance, functionality, and light-filled rooms. Modernized in 2023, it offers

a spacious 16 m² balcony with an ideal east/south/west orientation — enjoy sunshine from morning until evening! With two bathrooms and a newly installed premium kitchen (mid-2023). Accessibility is seamless thanks to the elevator, while a private underground parking space and storage unit add convenience and value.

Ausstattung

- Hochwertiger Parkettboden in allen Wohnräumen
- Fußbodenheizung in allen Räumen (optional per WLAN steuerbar)
- Rollläden in allen Zimmern (im Wohnzimmer elektrisch)
- Stilvolle Decken-LED-Spots im Flur und Eingangsbereich
- Highspeed-Internetanschluss
- Kabel-TV und Satellitenanlage
- Bodentiefe Fenster für ein besonders helles Wohnambiente
- Sonniger Balkon mit Ost-/Süd-/Westausrichtung
- Hauptbad mit Badewanne, Gäste-WC mit Dusche
- Anschluss für Waschmaschine im Bad (alternativ im Keller möglich)
- Vollwertiger Tiefgaragenstellplatz inklusive
- Großzügiger Kellerraum und gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum

Features & Highlights:

- Premium parquet flooring throughout
- Underfloor heating in every room (Wi-Fi controllable)
- Roller shutters in all rooms (electric in the living room)
- Elegant ceiling LED lighting in hallway and entrance
- High-speed internet, cable TV, and satellite connection
- Floor-to-ceiling windows for a bright atmosphere

- Sunny balcony with east/south/west exposure
- Two bathrooms — main with bathtub, guest WC with shower
- Washing machine connection (in bathroom or basement)
- Secure underground parking space included
- Private basement storage and shared bicycle room

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Die Wohnung liegt in einer der beliebtesten Wohnlagen Frankfurts – im Gallus/Europaviertel. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung erreichen Sie den Hauptbahnhof und den Flughafen in wenigen Minuten. Auch das Messegelände ist nur etwa 2 km entfernt. S-Bahn, Straßenbahn und Bus sind bequem zu Fuß erreichbar, und in Kürze ergänzt eine neue U-Bahn-Linie das Angebot. Die grüne Umgebung mit Lotte-Specht-Park, Europagarten und Rebstockpark lädt zum Entspannen ein. Restaurants, Cafés, Supermärkte, Bäckereien, Fitnessstudios, Kindergärten, Schulen und Arztpraxen befinden sich in unmittelbarer Nähe – alles für den täglichen Bedarf ist direkt um die Ecke.

Prime Location:

Situated in Frankfurt's vibrant Gallus/Europaviertel district, this apartment benefits from perfect city connections. The main train station, airport, and trade fair complex are only minutes away. Public transport options — S-Bahn, tram, and bus — are all within walking distance, and the upcoming U-Bahn line close by will further enhance mobility.

The neighborhood offers everything you could wish for: scenic green spaces like Lotte-Specht Park, Europagarten, and Rebstockpark provide recreation, while cafés, restaurants, supermarkets, gyms, kindergartens, schools, and medical practices are right around the corner. It's urban living at its best with nature, convenience, and leisure in perfect balance.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	69,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Balkon

Exposé - Galerie



Ausblick



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Zimmer 2

Exposé - Galerie

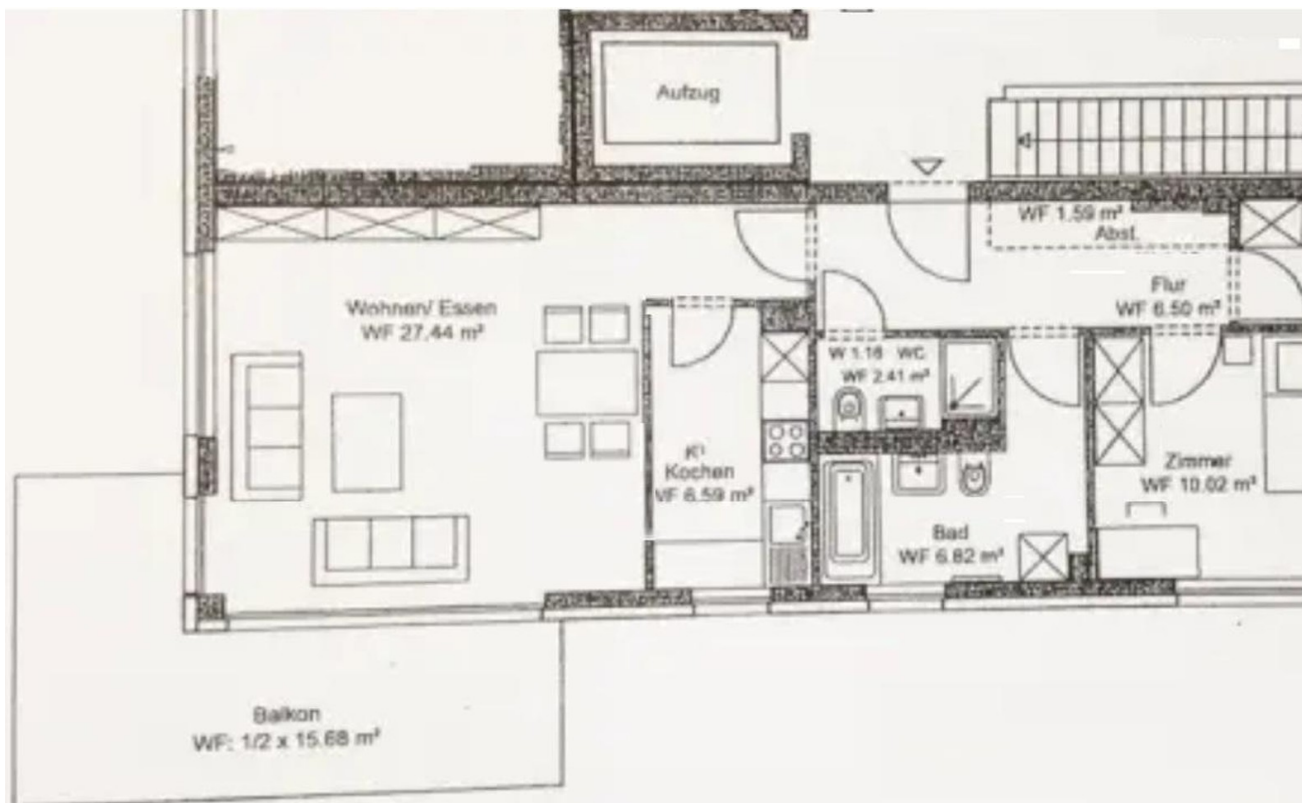


Schlafzimmer



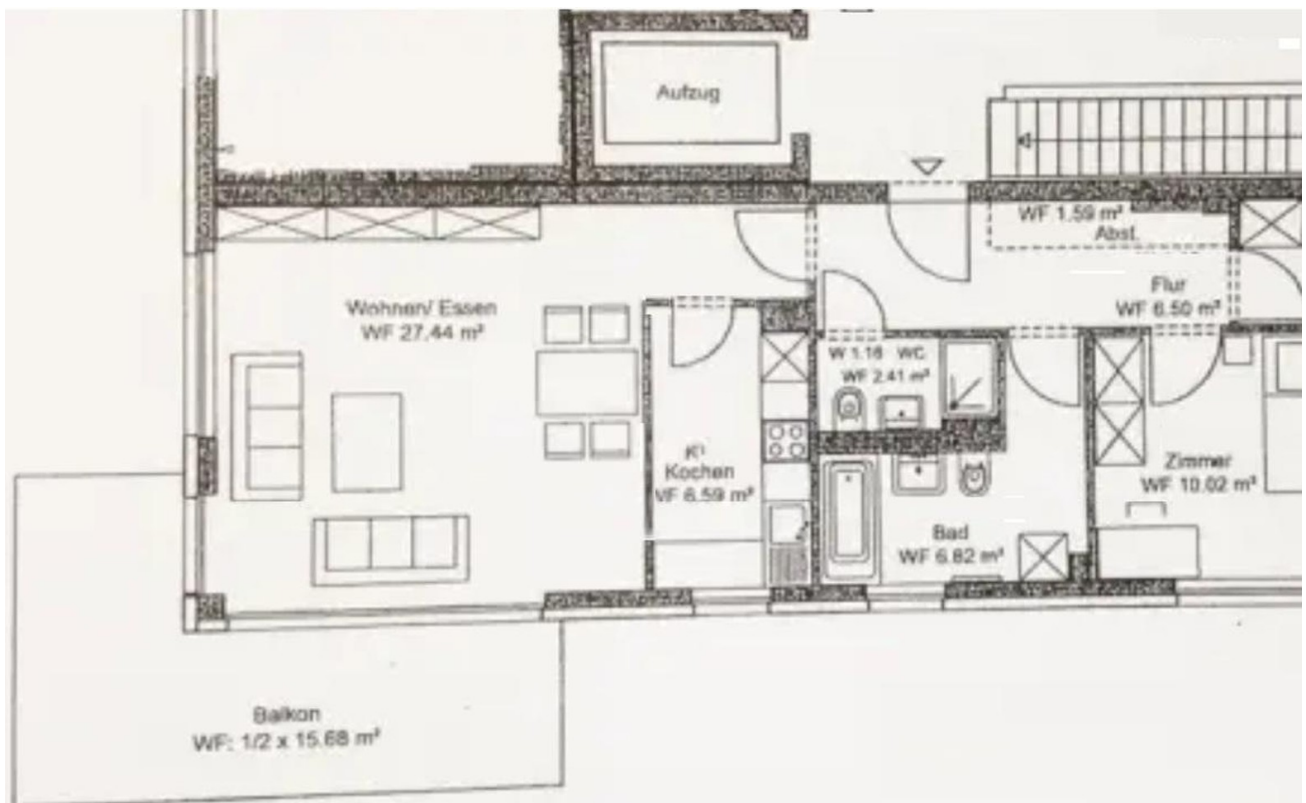
Hauptbad

Exposé - Galerie



Plan

Exposé - Grundrisse



Grundriss