

Exposé

Wohnung in Frankfurt am Main

Sehr gut geschnittene Altbauwohnung in der Nähe vom Main und Baseler Platz



Objekt-Nr. OM-444038

Wohnung

Verkauf: **455.000 €**

60329 Frankfurt am Main
Hessen
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	6	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	75,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	250 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle, lichtdurchflutete Wohnung liegt in der zweiten Etage eines sehr gepflegten Altbaus und

besticht durch ihren besonderen Charme. Es handelt sich hier um eine sehr gepflegte Wohnung, die durch drei schöne Zimmer (jeweils c. 20 m², Zugang aus dem Flur),

Einbauküche, Parkettboden besticht. Aus der Küche gelangt man zu einem Badezimmer,

separater WC ist vom Flur zugänglich. Das Objekt befindet sich in einem 1910 erbauten Haus

und wird durch eine Gas-Etagenheizung beheizt. Die Wohnung hat eine Energieeffizienzklasse C - keine unmittelbaren Heizungsmodernisierungsmaßnahmen trotz Baujahr 1910 erforderlich. Ein Kellerraum steht Ihnen außerdem zur

Verfügung. Derzeit ist die Wohnung zu einem monatlichen Mietpreis von 930,00 € vermietet (ein sehr hohes Mietsteigerungspotenzial vorhanden), kann aber auf Wunsch des Käufers kurzfristig frei werden und eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch Kapitalanlage. Wir verkaufen auch eine ähnliche (spiegelbildliche) Wohnung im 4.OG - sprechen Sie uns an.

Wir bitten nur diejenige Interessenten Kontakt mit uns aufzunehmen, die über eine gesicherte Finanzierung verfügen, d.h.entsprechende Gespräche wurden bereits mit einer Bank oder einem Finanzierungsberater geführt und Bonität/Nettoeinkommen reichen für die Finanzierung der Immobilie aus.

Der Verkauf erfolgt direkt von Eigentümern und provisionsfrei für Käufer

Ausstattung

- Eichenstäbchenparkett
- hohe Decken typisch für Altbauten (3,50m), zum Teil Stuckelemente
- Einbauküche
- Tageslichtbad (mit Badewanne)
- Genehmigung zum Anbau von Balkonen liegt vor
- Keller
- Fahrradstellplatz
- Gasterme (Gasetagenheizung) aus dem Jahr 2021

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

BITTE KEINE MAKLERANFRAGEN

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer Anliegerstraße in Frankfurt am Main-Gutleutviertel in der Nähe vom Baseler Platz, 5 min zum Main. Aufgrund der zentralen Lage und einer hohen Anzahl der aktuellen und kommenden Bauentwicklungsprojekte (zB neue Zentrale von Nestle Deutschland), die zur Modernisierung und Urbanisierung der Gegend um den Baseler Platz

beitragen, weist diese Lage einen sehr hohen Wertsteigerungspotenzial auf. In direkter Umgebung finden Sie ein paar Restaurants, Cafés, Bäckereien, Ärzte und ein Einkaufszentrum vor. Auch einige Grün- und Parkanlagen, Bars, Buchhandlungen, Fitnessstudios und Modegeschäfte erreichen Sie fussläufig. Der Hauptbahnhof ist 700m entfernt.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	91,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer - leer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer - möbliert



Schlafzimmer - leer

Exposé - Galerie



Büro/Schlafzimmer - möbliert



Badzimmer

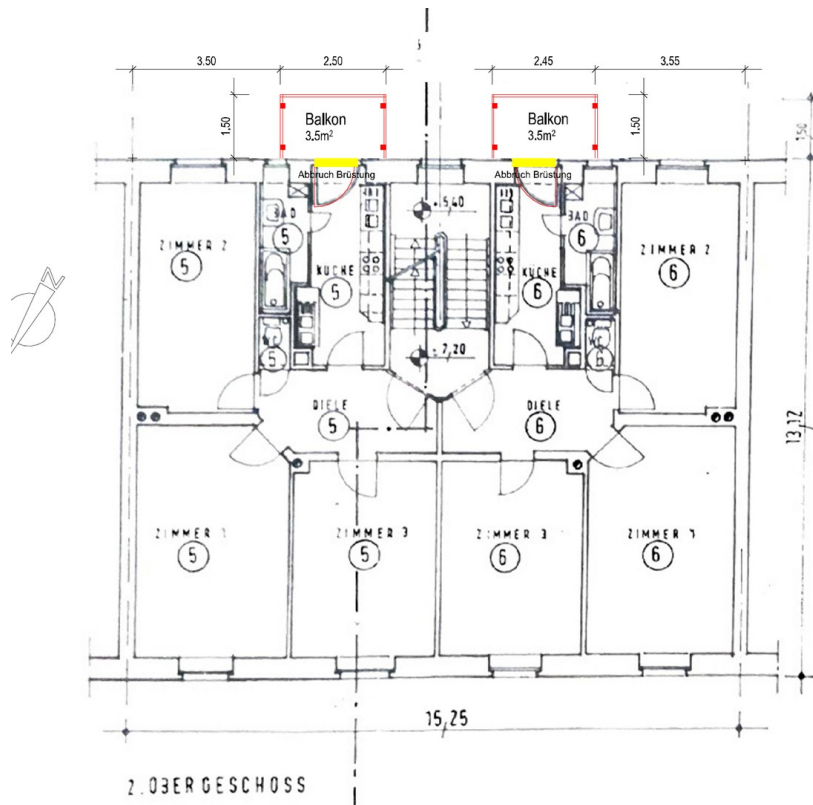
Exposé - Galerie



Küche



Wohnungseingangstür



Grundriss

Exposé - Galerie

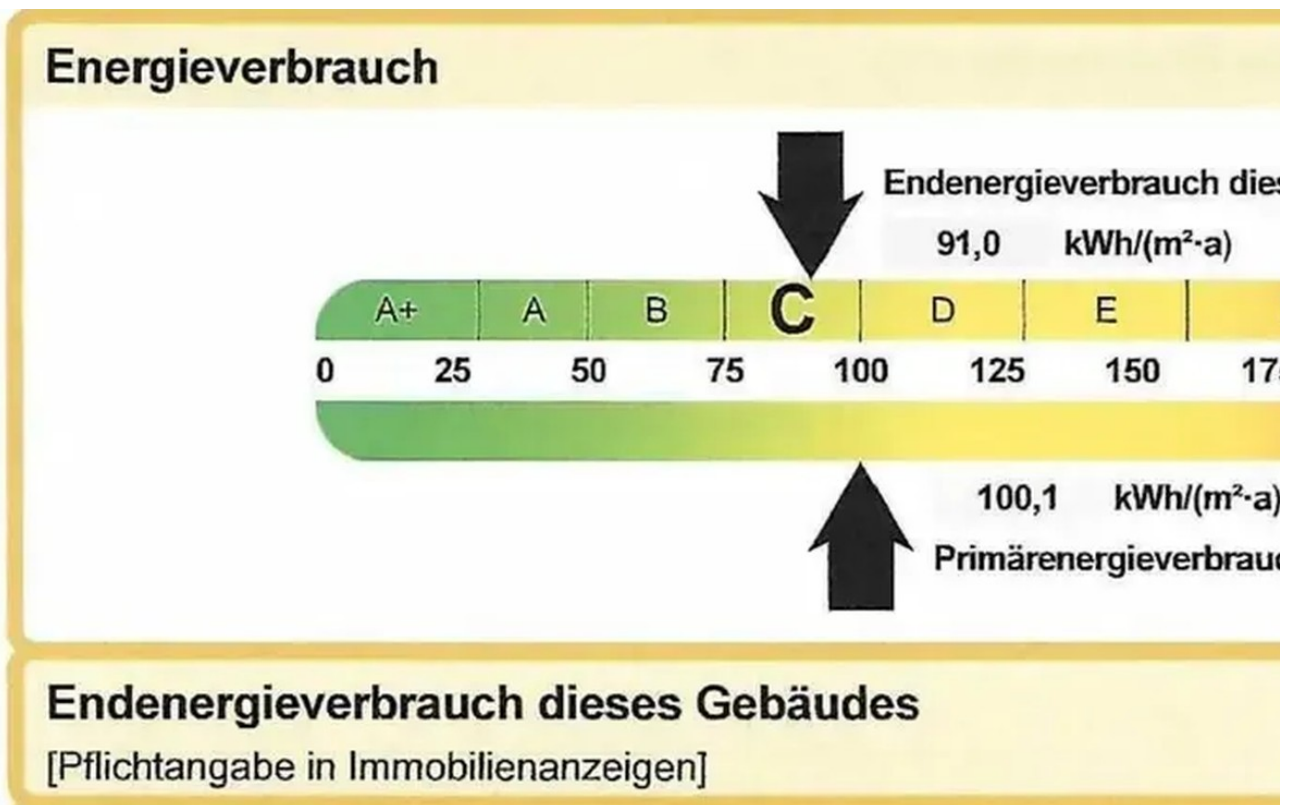


Blick auf Skyline



Aussenansicht

Exposé - Galerie



Energieausweis