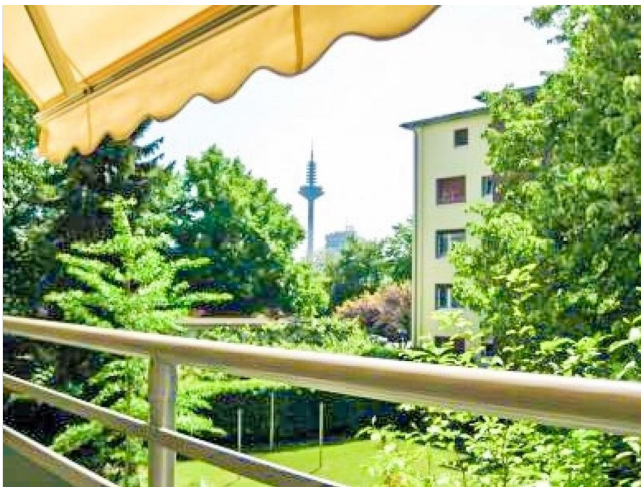


# Exposé

## Wohnung in Frankfurt

### Provisionsfrei großzügige 3-Zi-Wo mit zwei Balkonen und Potenzial



Objekt-Nr. OM-448218

#### Wohnung

Verkauf: **500.000 €**

Huegelstr. 166  
60431 Frankfurt  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1959	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	90,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	483 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive und großzügig geschnittene 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in ruhiger und angenehmer Wohnlage. Die Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume sowie eine insgesamt sehr wohnliche Atmosphäre.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in einen geräumigen Flur, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind. Die praktische Grundrissgestaltung ermöglicht eine optimale Nutzung der Wohnfläche und sorgt für ein komfortables Wohngefühl.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche und offene Wohnatmosphäre. Der Raum bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft sowie einen Essbereich. Aus dem Wohnzimmer gelangt man zu Loggia mit Gartenblick und etwas Skyline.

Das Schlafzimmer verfügt über eine angenehme Größe und bietet ausreichend Platz für ein großes Bett sowie zusätzliche Möbel. Es hat ein großes Fenster mit Ausblick ins Grüner und Zugang zum zimmereigenen Balkon.

Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitszimmer und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Dieses Zimmer hat Zugang zur sonnigen Loggia, die auch von Wohnzimmer erreichbar ist.

Die separate Küche ist funktional gestaltet. Die Einbauküche ist qualitativ und wurde laufend gepflegt, dennoch müsste sie eventuell ausgetauscht werden.

Das Badezimmer ist gefliest und verfügt über eine Badewanne. Hier könnte man kreativ werden um den Raum neu zu gestalten.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der vorhandene Balkon sowie eine Loggia, die zusätzlichen Freiraum im Außenbereich bieten und zum Entspannen einladen.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit gut funktionierender Eigentümergemeinschaft. Zurzeit ist die Wohnung als WG vermietet und wird nach Vereinbarung bezugsfrei.

## Ausstattung

Die solide Substanz bietet Ihnen die perfekte Basis, um Ihre eigenen Wohnvorstellungen zu realisieren:

**Flächengewinn durch Entkernung:** Die aktuelle Wandverkleidung (Holztäfelung) raubt ca. 5-6 cm Raumentiefe. Durch das Entfernen dieser Paneele gewinnen Sie in der gesamten Wohnung spürbar an effektiver Netto-Wohnfläche und schaffen eine moderne, weite Optik.

**Böden:** In den Wohnräumen ist klassisches Stäbchenparkett verlegt. Ein frischer Schliff oder teilweise Sanierung bringt diesen edlen Boden wieder voll zur Geltung.

**Bad:** Das Wannenbad ist funktional, etwas in die Jahre gekommen und wartet auf Ihre kreative Neugestaltung zur modernen Wellness-Oase.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche

## Lage

Diese Wohnung ist ein strategischer Volltreffer: Sie genießen die Ruhe von Ginnheim, wohnen aber faktisch an der begehrten Grenze zum Dornbusch.

Die Anbindung an die öffentliche Verkehrsmittel ist erstklassig. Zu der U-Bahn Station Hügelstraße mit den U-Bahn-Linien (U1, U2, U3, U8) sind es 2-3 Gehminuten. Mit dem Auto hat man einen sehr schnellen Zugang zur A66 und A661.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu mehreren Grünanlagen. In unmittelbarer Umgebung befindet sich der Park in der Hügelstraße, der zu Spaziergängen und Erholung im Freien einlädt. Darüber hinaus ist der weitläufige Niddapark schnell erreichbar. Dieser zählt zu den größten und beliebtesten Grünflächen Frankfurts und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Joggingstrecken, Radwege und großzügige Erholungsflächen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Restaurants und Cafés befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar.

Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind gut erreichbar, wodurch sich die Lage besonders für Familien eignet.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Hauptschule, Gymnasium, Gesamtschule,   
 öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	172,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Arbeits- oder Kinderzimmer



Arbeits- oder Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Balkon



Schlafzimmer mit Balkon

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Balkon



Flur

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Wannebad

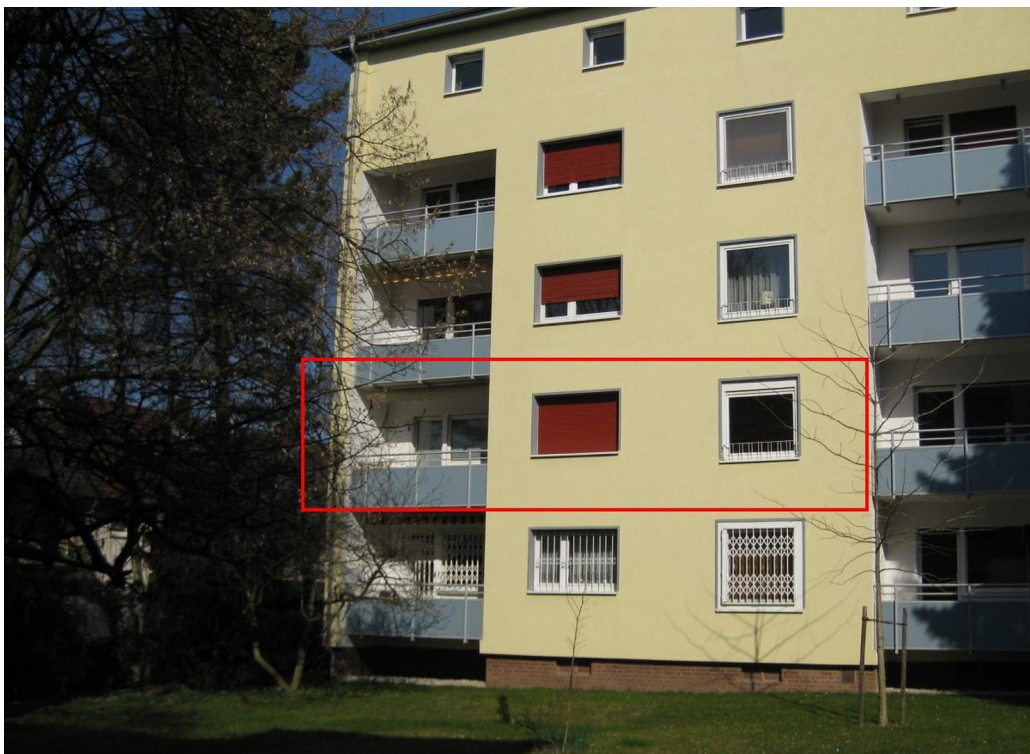


Aussicht Strasse

# Exposé - Galerie



Eingangstür Haus



Hinterseite

# Exposé - Galerie



Vorderseite

# Exposé - Grundrisse

17/04 2009 13:22 FAX 06959797754

1100 ARCHITEKTEN

001/002

Office - Frankfurt am Main

Hügelstraße 166

60433 Frankfurt

Telefon +49 (0)69 59 79 77 54

Fax +49 (0)69 59 79 77 54

Office - Darmstadt

Hügelstraße 166

60433 Darmstadt

Telefon +49 (0)6121 36 57 669

Fax +49 (0)6121 36 57 669

Web

www.wallwey-architekten.de

Email

info@wallwey-architekten.de

Immobiliensuche  
[www.ohne-makler.net/immobilie/448218/](http://www.ohne-makler.net/immobilie/448218/)



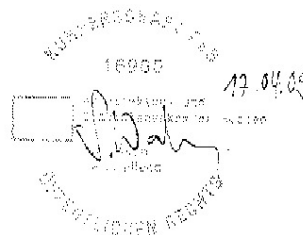
## Wohnflächenberechnung nach WoFIV

Projekt Hügelstraße 166, 60433 Frankfurt - Wohnung Nr. 30

Auftraggeber N. Gitnar und D. Rogalsky, Hügelstraße 166, 60433 Frankfurt

Raumbezeichnung	Wohnfläche					
Küche	2,860 m	*	3,300 m	=	9,44 m <sup>2</sup>	
Schacht (Küche)	0,550 m	*	0,400 m	=	0,22 m <sup>2</sup>	= 9,22 m <sup>2</sup>
Bad	1,500 m	*	2,360 m	=		3,54 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	7,400 m	*	4,300 m	=		31,82 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	5,270 m	*	3,800 m	=		20,03 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	3,800 m	*	4,300 m	=		16,34 m <sup>2</sup>
Flur	1,800 m	*	1,850 m	=	3,33 m <sup>2</sup>	
	1,350		3,000 m	=	4,05 m <sup>2</sup>	= 7,380 m <sup>2</sup>
Balkon 1	3,800 m	*	1,450 m	=	5,51 m <sup>2</sup>	= 2,76 m <sup>2</sup>
Balkon 2	2,200 m	*	1,160 m	=	2,55 m <sup>2</sup>	= 1,28 m <sup>2</sup>
						92,58 m <sup>2</sup>
abzüglich 3% Putz						89,80 m <sup>2</sup>

Die Balkone wurden zur Hälfte in der Wohnflächenberechnung berücksichtigt.



### Bankverbindung

Frankfurt Volksbank

Kontonr. Nr. 6000 559 532

BIC: VOLK3333

Steuernummer: 11 200 3893

11 200 3893

Postfach 11, Frankfurt/AM

# Exposé - Grundrisse

17/04 2009 13:22 FAX 06959797754

1100 ARCHITEKTEN

002/002

