

Exposé

Wohnung in Frankfurt am Main

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in gepflegter Lage



Objekt-Nr. **OM-453547**

Wohnung

Verkauf: **229.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Ertaner

Gerhart-Hauptmann-Ring 123
60439 Frankfurt am Main
Hessen
Deutschland

Baujahr	2005	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	56,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	150 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in Frankfurt-Niederursel.

Die Wohnung verfügt über ca. 56 m² Wohnfläche, einen Balkon mit Blick ins Grüne sowie eine funktionale Raumaufteilung.

Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1965 und wird über Fernwärme beheizt. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand und ist Teil einer kleinen Eigentümergemeinschaft.

Ausstattung

Ausstattung

2 Zimmer, ca. 56 m²

Balkon

gepflegter Zustand

Kellerabteil vorhanden

Hausgeld ca. 150 € monatlich

Heizung: Fernwärme

Obergeschoss (kein Aufzug)

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Vermietung

Die Wohnung ist vermietet:

Kaltmiete: 820 € monatlich

Mietbeginn: 01.10.2025

Kündigungsverzicht bis 01.10.2026

Danach ist eine Kündigung gemäß gesetzlicher Frist möglich.

Die Immobilie eignet sich somit sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer mit Planungshorizont.

WEG / Maßnahmen

In der Eigentümergemeinschaft wurden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen beschlossen (u. a. Fassadensanierung mit Wärmedämmung, Balkon- und Dacharbeiten).

Die Finanzierung wurde durch entsprechende Beschlüsse (u. a. Sonderumlagen und Rücklagen) geregelt.

Die Umsetzung der Maßnahmen ist für die kommenden Jahre vorgesehen und abhängig von der weiteren Umsetzung der Beschlusslage.

Sämtliche Unterlagen werden bei Interesse vollständig zur Verfügung gestellt.

Sonstiges

Provisionsfreier Verkauf direkt vom Eigentümer.

Makleranfragen sind nicht erwünscht.

Alle Angaben ohne Gewähr.

Lage

Lage

Die Immobilie befindet sich in Frankfurt-Niederursel / Nordweststadt.

Das Nordwestzentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Gastronomie ist fußläufig erreichbar.

Zudem besteht eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Schulen, Kitas und Grünflächen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	166,00 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Schlafzimmer KI

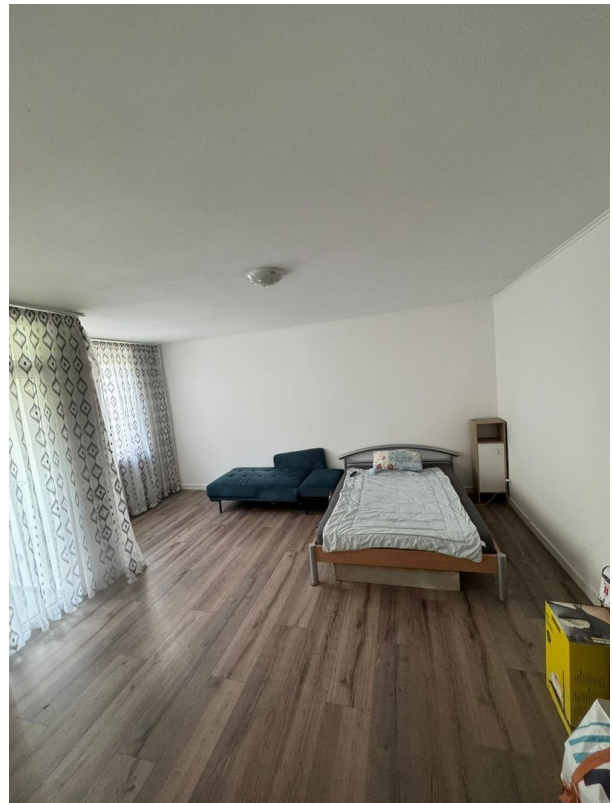
Exposé - Galerie



Balkon KI



Wohnzimmer



Wohnzimmer 2

Exposé - Galerie



Küche KI



Küche



Bad KI

Exposé - Galerie



Bad



Flur

Exposé - Galerie

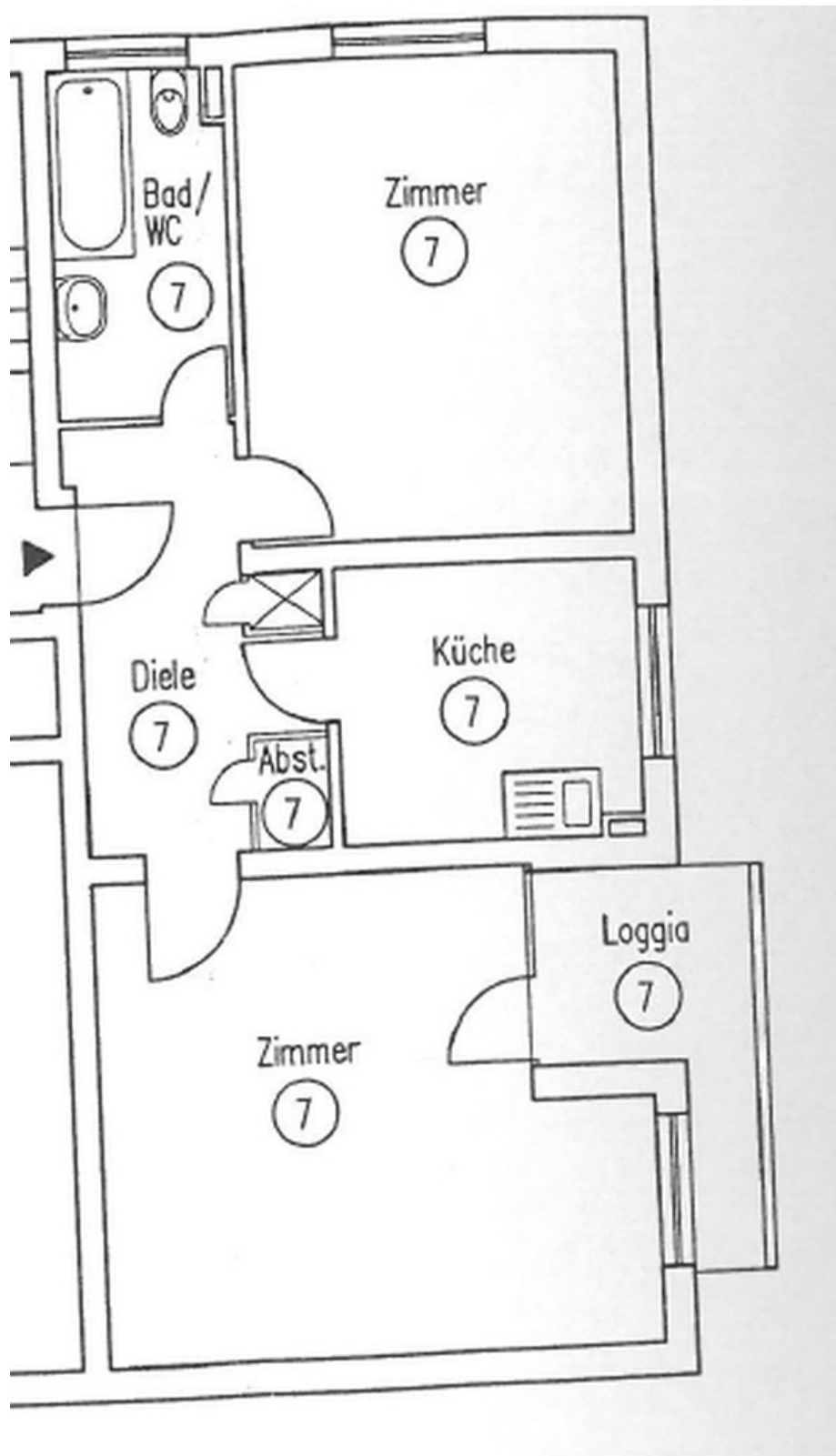


Schlafzimmer 2



Schlafzimmer

Exposé - Grundrisse



Grundriss