

Exposé

Wohnung in Frankfurt am Main

4-Zimmer-Altbau-Wohnung - kernsaniert mit top Innenausstattung



Objekt-Nr. OM-466357

Wohnung

Verkauf: **625.000 €**

65933 Frankfurt am Main
Hessen
Deutschland

Baujahr	1913	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	4,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	103,00 m ²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	17,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	500 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ohne Makler - direkt vom Eigentümer aufgrund von bevorstehendem Umzug zu verkaufen:

Besichtigungen ab Mitte / Ende Juli möglich.

Helle, top geschnittene Altbauwohnung in Frankfurt Griesheim.

2019 komplett entkernt und von A bis Z hochwertig saniert.

- Offener Koch-Ess-Wohnbereich
- Drei Schlafzimmer (oder zwei Schlafzimmer und ein Büro)
- Zwei Tageslichtbäder
- Hauswirtschaftsraum mit Platz für Waschmaschine und Trockner
- Alle Zimmer über einen Flur begehbar
- Zwei Balkone mit Platz für 2-3 Personen
- Großer, separater Kellerraum (aktuell als Fitnessraum genutzt)

Alles in der Wohnung vom Boden bis zur Decke hat Luxus-Neubaustandard.

Diese freundliche Wohnung im 2. OG zeichnet sich durch eine luxuriöse Innenausstattung aus und wird im Juli 2026 frei. (Kauf vorher und Vermietung bis Juli auf Wunsch möglich)

Das Hausgeld beläuft sich aktuell auf ca. 550,00 € im Monat inkl. Rücklagen.

Besonders hervorzuheben ist, dass es nicht nur zwei Balkone gibt, sondern Sie auch den schönen Innenhof-Garten des Hauses mitbenutzen können.

Ausstattung

- Zwei neue Tageslichtbäder (beide mit bodenebener Dusche und Regendusche) und sehr hochwertiger Ausstattung (Keramik und Möbel von Duravit und Armaturen von Axor)
- Alle Wohnräume sind klimatisiert (der nächste Sommer kann kommen!)
- Neuwertige Einbauküche mit Granitarbeitsplatte und high end Miele Geräten
- Überall neue Schallschutzdecken (im Altbau leben ohne "Altbau" Geräuschpegel)
- Motorisierte Sicherheits-Eingangstür
- Neue Isolierte Schallschutzfenster mit elektrischen Rolläden
- Neue Smart-Home Elektroinstallation (KNX) - alles ist angebunden: Licht, Heizung, Rolläden, Klimaanlage, Steckdosen, Fenster, Eingangstür, Küchengeräte, Sensoren, etc. mit Sprachsteuerung, Automaten, usw.
- Neue hochwertige Heizkörper und zusätzlich Bodenheizung überall im gefliesten Bereich
- Neue Wasser- und Abwasserrohre
- Deckenhohe Spiegel im Schlafzimmer und im Flur
- Hochwertiger Eiche-Parkettboden und hochwertiges italienischen Feinsteinzeug
- Einbauschränk im großen Schlafzimmer
- Original Sichtmauerwerk in drei Räumen

- Kaminanschluss möglich

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

- 5 min zu fuß bis zum S-Bahnhof Frankfurt Griesheim (der gerade teuer barrierefrei modernisiert wird): eine Haltestelle (4min Fahrt) bis zum Frankfurter Hauptbahnhof

- Bushaltestelle direkt vor der Tür

- Einkaufsmöglichkeiten direkt um die Ecke

Das Objekt finden Sie in lebendiger Gegend in Frankfurt am Main Griesheim. In Laufnähe gibt es ein paar Restaurants, Supermärkte, Bäckereien, Cafés und einen Arzt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	125,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Wohnzimmer 1

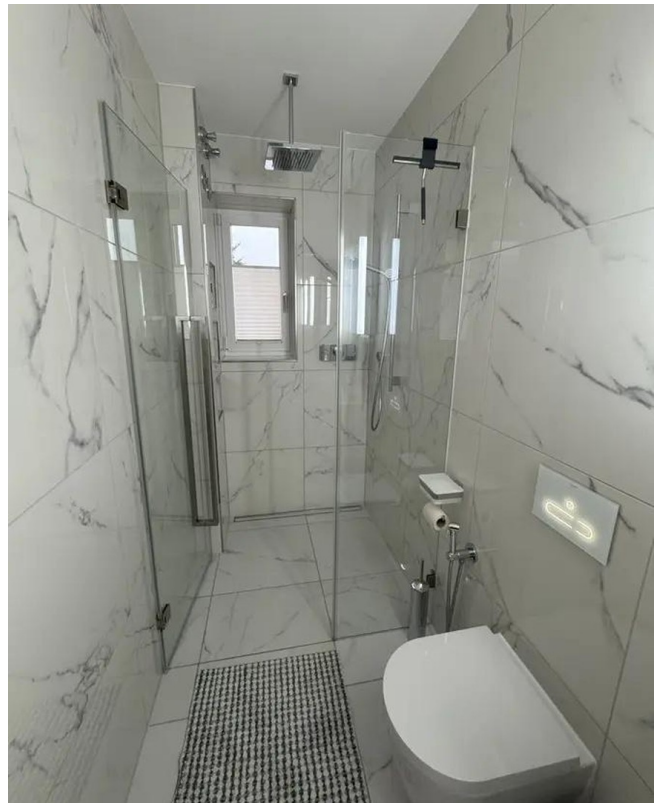
Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Bad 1



Gästebad

Exposé - Galerie



Granit



Flur

Exposé - Galerie



Bad 2



Küche - Aufbau

Exposé - Galerie

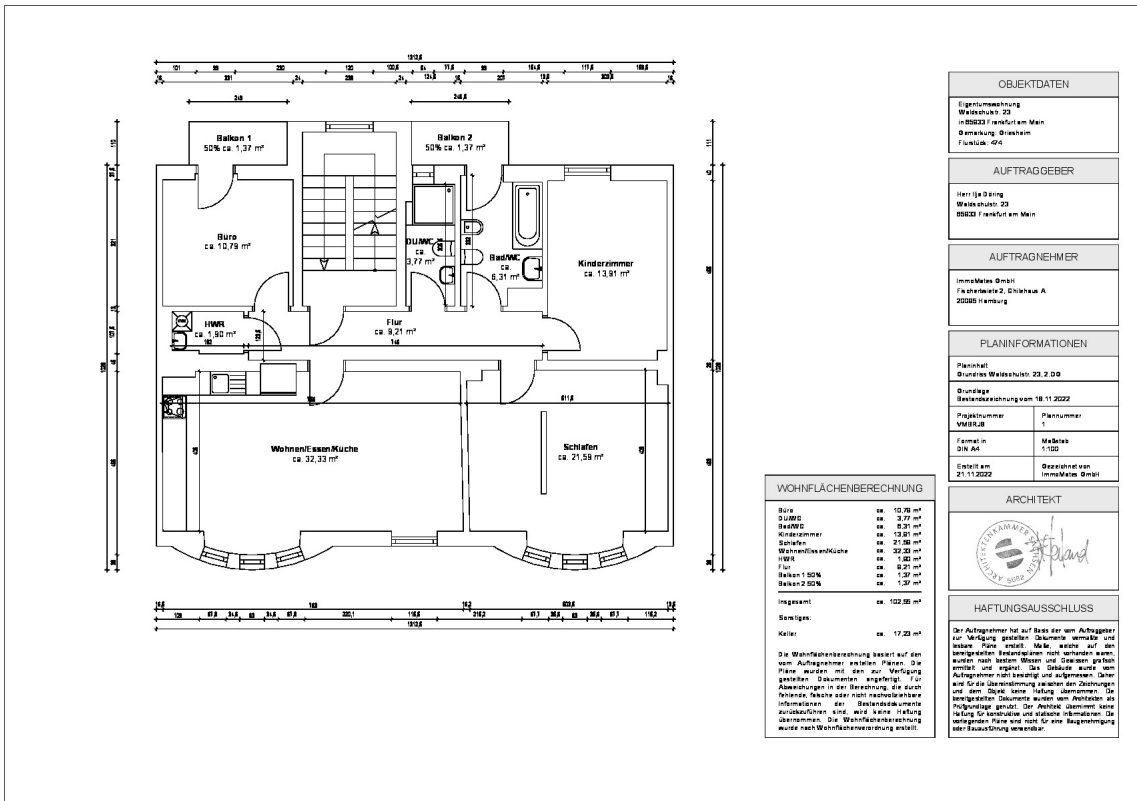


Wohnzimmer 2



Wohnzimmer 3

Exposé - Grundrisse



OBJEKTDATEN

Eigentumsformung
Wohnschutz 23
in 85023 Frankfurt am Main
Gemarkung: Straßmann
Flurstück: 474

AUFTRAGGEBER

Herr Jochen Ring
Wohnschutz 23
85023 Frankfurt am Main

AUFTRAGNEHMER

Immobilien GmbH
Friedenstraße 2, Chikhead A
20080 Hamburg

PLANNUMMERN

Planinhalt
Grundriss Wohnschutz 23, 2.00
Grundlage
Bestandsskizze vom 18.11.2022
Papiernummer
MMW/LL
Plannummer
1
Format
DIN A4
Maßstab
1:100
Erstellt am
21.11.2022
Gezeichnet von
ImmoMedia GmbH

ARCHITEKT



HAFTUNGS-AUSSCHLUSS

Der Auftragnehmer hat auf Basis der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Dokumente vermaßt und seinen Plan erstellt. Dabei werden auf den bereitgestellten Bestandsplänen nicht vorhandene oder auch nicht feststehende Räume und Geometrien gestrichelt und ergänzt. Das Gebäude wurde vom Auftragnehmer nicht betreten und aufgenommen. Daher sind für die Übereinstimmung zwischen den Zeichnungen und dem Objekt keine Haftung übernommen. Die bereitgestellten Dokumente wurden vom Auftraggeber als vollständig geprüft. Der Architekt übernimmt keine Haftung für bestehende und zukünftige Abweichungen. Die vorliegenden Pläne sind nicht für eine Baugenehmigung oder Baueingetragen vermerkt.