

Exposé

Wohnung in Frankfurt am Main

4 Zimmer Wohnung-Frankfurt am Main/Eschersheim



Objekt-Nr. OM-466669

Wohnung

Verkauf: **435.000 €**

60433 Frankfurt am Main
Hessen
Deutschland

Baujahr	2004	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	80,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	20,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	420 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die gut gelegene und gepflegte Wohnung befindet sich in der ersten Etage eines 3 Familienhauses. Zur Wohnanlage gehören drei Häuser mit 15 Wohnungen. Der ursprüngliche Schnitt war derjenige einer 4-Zimmer-Wohnung, der mittels Wanddurchbruch zu einer 3,5 Zimmer-Wohnung umgestellt wurde. Bei Wunsch lässt sich der ursprüngliche Zustand der Wohnung wiederherstellen. Die Wohnung verfügt über dreifach verglaste neue Fenster und Balkontür. Die Eingangstür sowie Zimmertüren sind neu. Eine moderne Einbauküche ist vorhanden.

Zur Wohnung gehört auch ein gemeinsamer Dachraum mit Trockenboden, ein eigener Dachabstellraum sowie zwei Kellerräume, wovon einer als eigene Waschküche ausgebaut ist.

Außerdem hat die Wohnanlage einen großen gemein-

samen Garten, der für hohe Aufenthaltsqualität im Freien sorgt. Die Wohnung eignet sich ideal sowohl für Singles, Paare als auch Familien.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche

Sonstiges

MAKLERANFRAGEN NICHT ERWÜNSCHT

Lage

Die sehr gute Anbindung in Eschersheim macht diesen Stadtteil zu einem der beliebtesten Wohnlagen in Frankfurt. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich entlang der Eschersheimer Landstraße oder in nahe gelegenen Nordwestzentrum. Busse und U-Bahn sind in unmittelbarer Nähe und fahren in die Innenstadt und die benachbarten Stadtteile. Das Umfeld ist kinderfreundlich. Kindergärten, Grundschulen sowie alle weiterführenden Schulzweige befinden sich in der Nähe.

Im Umfeld gibt es auch zahlreiche Parks und Erholungsgebiete wie die Niddawiesen.

Die U-Bahn-Stationen Weißer Stein (U1 U2 U3 U8) und Lindenbaum (U1 U2 U3 U8) sind fußläufig innerhalb von fünf Minuten erreichbar.

Wir bitten um eine telefonische Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Festnetz: 069 319000

Mobil: 0172 8543522

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	89,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 2



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Küche



Balkon

Exposé - Galerie

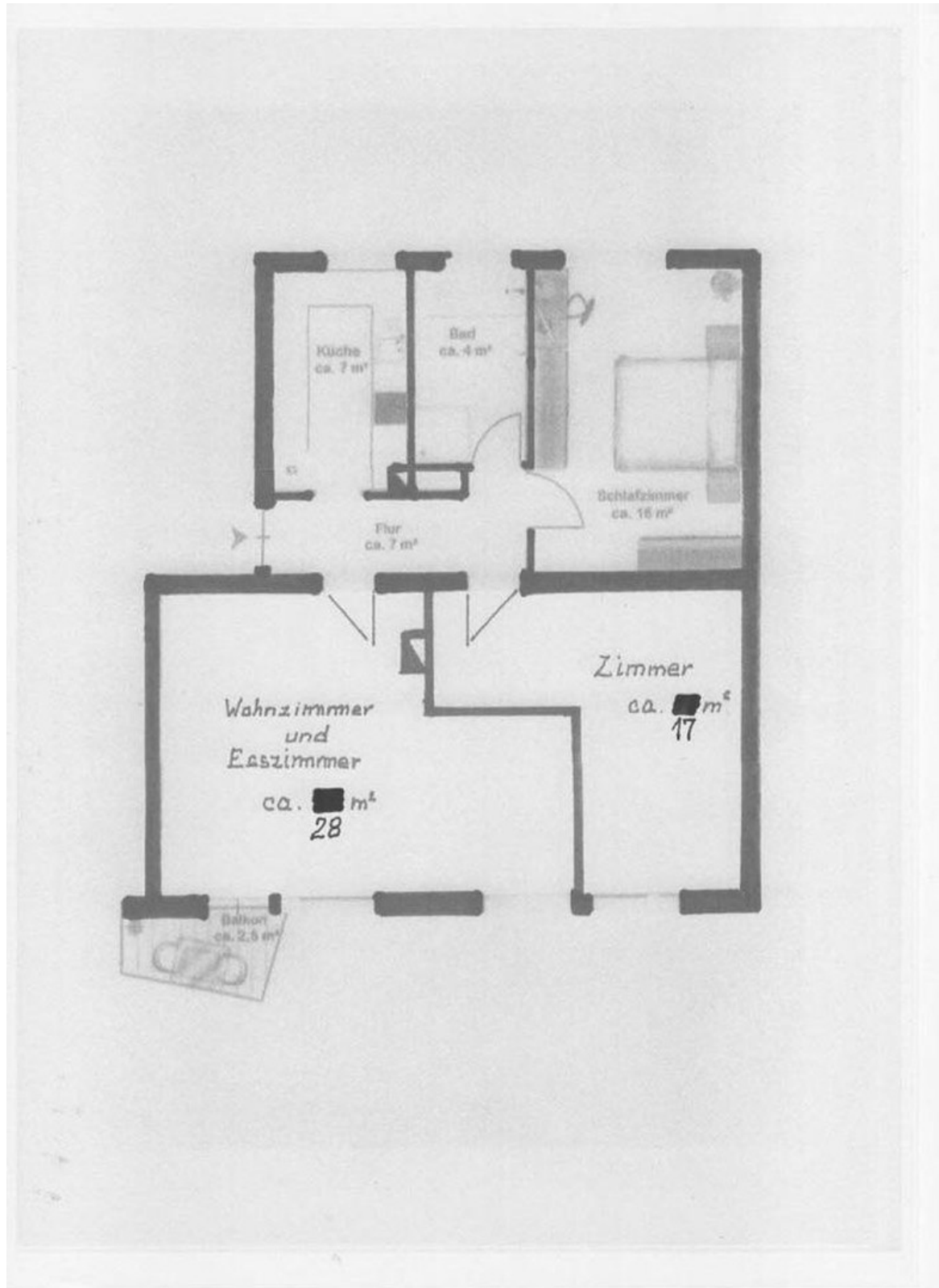


Garten



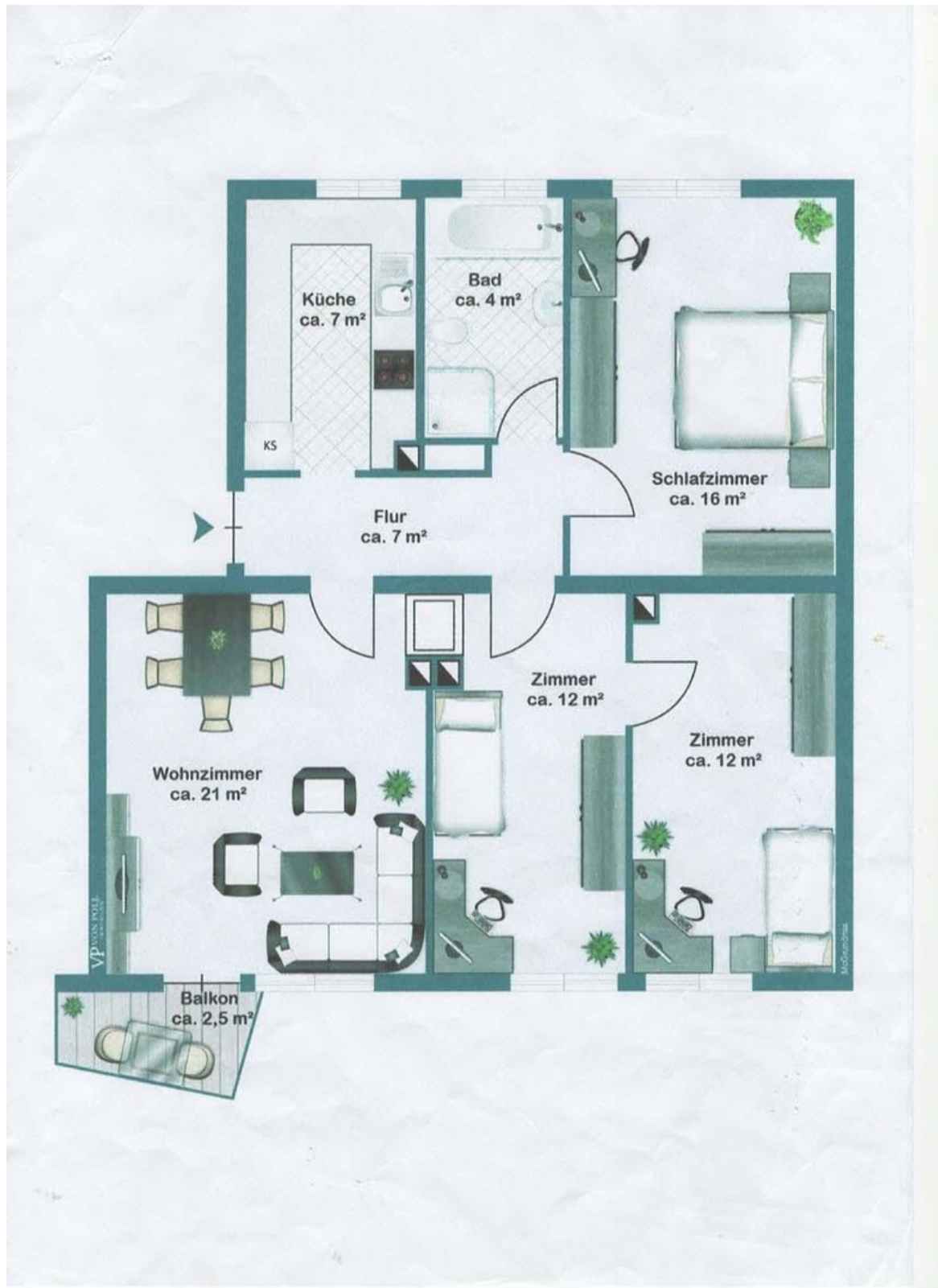
Waschküche(Keller)

Exposé - Grundrisse



Jetzt

Exposé - Grundrisse



Vorher

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013

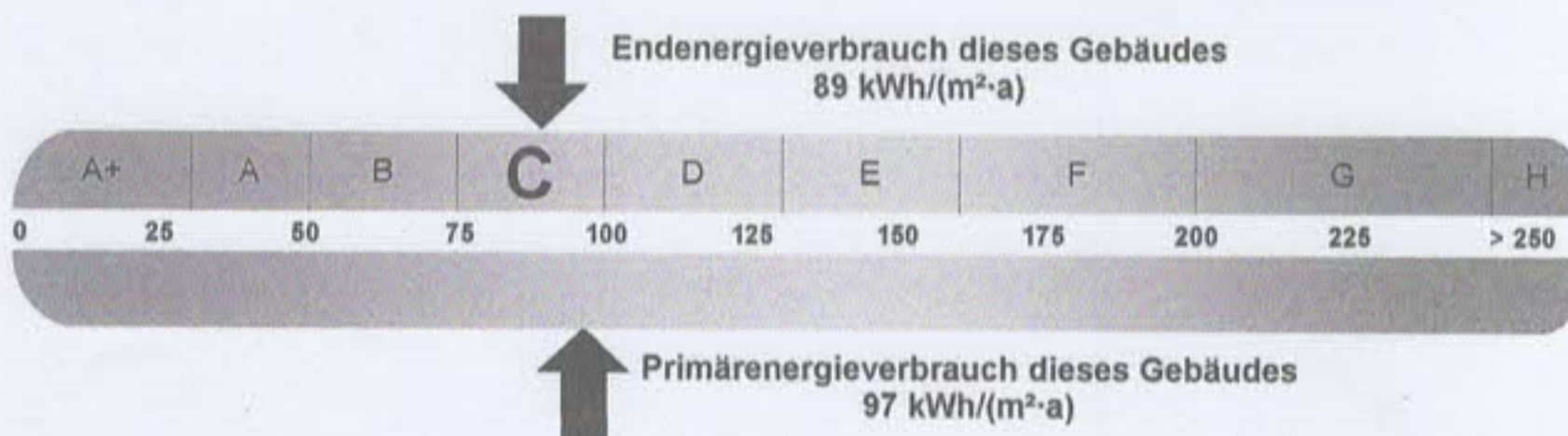
ista

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

HE-2018-002140447

Registriernummer ²⁾

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

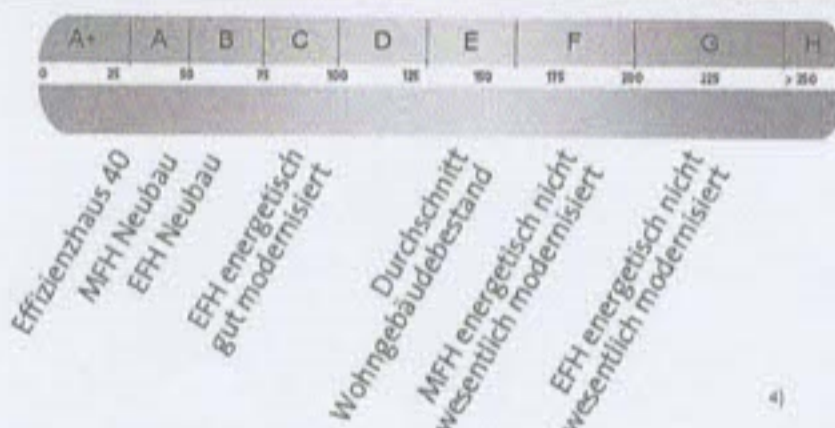
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

89 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³⁾	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.15	31.12.17	L-Gas/Leichtes Erdgas	1,10	271.799	81.822	189.977	1,18

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,0}$) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus