

Exposé

Dachgeschosswohnung in Frankfurt am Main

FFM – Heddernheim: Gemütliche, helle 3 Zimmer- Dachgeschoss-Wohnung - energieeffizient!



Objekt-Nr. **OM-467879**

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **940 € + NK**

Ansprechpartner:
Dr. A. Neul

Antoninusstraße 39
60439 Frankfurt am Main
Hessen
Deutschland

Baujahr	1959	Mietsicherheit	2.820 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	31.08.2026
Wohnfläche	56,00 m ²	Zustand	modernisiert
Nutzfläche	10,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	165 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	90 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In einem sehr gepflegten und ruhigen Haus befindet sich in der 2. Etage diese gemütliche, helle Dachgeschoss-Wohnung. Die Raumaufteilung ist ideal geschnitten: 3 Zimmer, ein Flur, eine separate Einbauküche und ein Tageslicht-Wannenbad bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Singles, Paare oder für das Arbeiten im Homeoffice.

Das besondere Etwas:

Die offizielle Wohnfläche beträgt ca. 56 m². Durch die gemütlichen Dachschrägen bietet die Wohnung jedoch eine tatsächliche Grundfläche von ca. 75 m², was für ein spürbar großzügigeres und luftiges Raumgefühl sorgt. Gleichzeitig gewinnen Sie dadurch wertvollen zusätzlichen Stellplatz für Kommoden, Regale oder Dekoration.

Zukunftssicher modernisiert – niedrige Nebenkosten:

Das Gebäude wurde im Jahr 2024 umfassend und aufwendig energetisch saniert (hochwertige Fassadendämmung sowie eine neue Wärmepumpen-Hybridheizung). Mit der hervorragenden Energieeffizienzklasse B und einem Endenergieverbrauch von nur 52,8 kWh/(m²·a) ist die Wohnung für die Zukunft perfekt aufgestellt. Dies sorgt nicht nur für ein exzellentes, behagliches Raumklima im Sommer wie im Winter, sondern garantiert Ihnen auch dauerhaft niedrige Energie- und Nebenkosten.

Ein geräumiger, eigener Kellerraum bietet reichlich privaten Stauraum. Zudem steht eine gemeinschaftliche Waschküche zur Verfügung, in der die Waschmaschine komfortabel untergebracht werden kann. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Garage direkt am Objekt, die optional hinzugemietet werden kann.

Ausstattung

Einbauküche (inkl. Herd) ist Bestandteil der Wohnung. Kühlschrank und Spülmaschine können vom Vormieter übernommen werden.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

- Es werden nur Anfragen mit beigefügter Schufa Auskunft berücksichtigt!
- Nichtraucher werden bevorzugt
- keine WG
- Der Mietvertrag ist zunächst befristet auf 3 Jahre
- Haustierhaltung ist nicht gestattet
- Renovierung bei Einzug, nicht bei Auszug
- Waschmaschine ist in Waschküche aufzustellen
- Mietpreisanpassung jährlich gemäß Verbraucherpreisindex
- Nachweis einer Privathaftpflicht ist Vertragsbestandteil

Lage

-Frankfurt Heddernheim liegt ca. 6 km nordwestlich der Innenstadt. Die gut entwickelte Infrastruktur und die optimale Verkehrsanbindung machen Heddernheim zu einem beliebten Wohnort.

-Vom Haus aus erreichen Sie die U-Bahn in 8 Fußminuten und gelangen von dort in ca. 10 Minuten zur Innenstadt.

-Die Autobahnanschlüsse der A 661 und A 5 erreichen Sie ebenfalls in kürzester Zeit.

-Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (Rewe) ist in der Nachbarschaft

-Das nahe gelegene Nordwestzentrum, bietet alle erdenklichen Einkaufsmöglichkeiten, diverse Cafés und Restaurants, ein hohes Gesundheitsangebot (Ärzte, Apotheke) sowie das Erlebnisbad Titus Thermen.

-Mit dem Naturschutzgebiet Riedwiesen und den Niddaauen, liegt eine grüne Idylle praktisch direkt vor der Haustür. Auch die größte Parkanlage der Stadt, der Volkspark Niddatal, befindet sich in unmittelbarer Nähe.

-Im benachbarten Mertonviertel sind Unternehmen wie Zurich Versicherung, Hapag Lloyd, Daewoo und DERTOUR sowie die naturwissenschaftlichen Fakultäten der Frankfurter Goethe-Universität ansässig.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	52,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Willkommen

Exposé - Galerie



Küche 1(3)



Küche 2(3)

Exposé - Galerie



Küche 3(3)



Bad

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1(2)



Schlafzimmer 2(2)

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer 1(2)



Arbeitszimmer 2(2)

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1(2)



Wohnzimmer 2(2)

