

# Exposé

## Wohnung in Frankfurt

### Charmante 4-Zimmer Wohnung mit Balkon im Frankfurter Ostend



Objekt-Nr. OM-472056

### Wohnung

Verkauf: **798.000 €**

Ansprechpartner:  
Cl.K.

60385 Frankfurt  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1903	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	103,26 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	288 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die charmante Altbauwohnung im begehrten Frankfurter Stadtteil Ostend bietet mit vier Zimmern, Küche und Bad nicht nur genügend Raum, sondern auch eine warme Wohnatmosphäre. Die durchgehende Verlegung von neuem, hochwertigem Massivholzparkett aus Eiche verleiht jedem Raum einen zeitlosen und einladenden Charakter. Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand. Es handelt sich um einen Neubezug nach Sanierung. Die Elektroinstallation ist komplett neu und alle Heizkörper wurden ersetzt. Genauso wurde das Bad, Toilette und die Küche mit neuen Leitungen, mit edlen Großformatfliesen sowie hochwertigen Badobjekten ausgestattet.

Neue Fenster inklusive! Die Wohnung wird für Sie energetisch aufgewertet. Die Energieeffizienzklasse verbessert sich durch diese Maßnahme auf "E". Der aktuelle Eigentümer lässt neue, moderne Fenster einbauen und die Rollladenkästen fachgerecht dämmen. Sämtliche Kosten für diese zukünftige Maßnahme werden vollständig vom Verkäufer getragen.

Ein überdachter Balkon erweitert den Wohnraum und bietet einen geschützten Ort für Entspannung. Ein zusätzlicher Pluspunkt ist der eigene Kellerraum, der praktischen Stauraum bietet.

Das monatlich zu entrichtende Hausgeld beträgt derzeit 288,00 €.

## Ausstattung

Vier Zimmer

Drei Schlafzimmer

Hohe Decken

Neuer hochwertiger Eichenparkettboden

Sämtliche Räume mit hochwertigem Malervlies in edler, glatter Optik

Großformatige Fliesen (italienischer Hersteller)

Neue Heizkörper

Neue Elektroinstallation

Neue Fenster sowie Dämmung der Rollladenkästen (Durchführung und Kostenübernahme erfolgt noch durch den Verkäufer)

Neues, modernes Duschbad, Walk-In-Regendusche

Neue, moderne separate Toilette

Hochwertige Keramik und Fliesen

Original-Türgriffe aus Baujahr

Überdachter Balkon mit Süd-Ost-Ausrichtung

Gegensprechanlage

Eigener Kellerraum

Überdachter Fahrradunterstellplatz

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Lage

Das Frankfurter Ostend gehört zu den gefragten und sich stetig weiterentwickelnden Stadtteilen der Mainmetropole. Ehemals industriell geprägt, hat sich das Viertel in den letzten Jahren zu einer lebendigen und vielseitigen Wohnlage gewandelt. Ein prägendes Element ist dabei der Sitz der Europäischen Zentralbank, der dem Stadtteil ein modernes Gesicht verleiht.

Die Infrastruktur im direkten Umfeld ist sehr gut: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Die nahegelegene Berger Straße bietet darüber hinaus ein breites Angebot und sorgt für ein lebendiges, urbanes Umfeld.

Die Frankfurter Innenstadt ist schnell erreichbar und bietet zahlreiche Kultur-, Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten. Auch das Mainufer, der Frankfurter Zoo und weitere bekannte Ziele befinden sich in der Nähe.

Für Erholung im Alltag stehen verschiedene Grünflächen und Freizeitanlagen im Frankfurter Osten zur Verfügung. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie einem breiten Angebot an Schulen und Kindertagesstätten.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Mischung aus urbanem Leben, guter Infrastruktur und angenehmen Rückzugsmöglichkeiten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	168,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Balkon

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Küche



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Zimmer 4



Bad - Virtual Staging

# Exposé - Galerie



Bad



WC

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Außenansicht

# Exposé - Grundrisse

