

# Exposé

## Wohnung in Liederbach

### Provisionsfrei, Stilvoll modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit Skylineblick und Loggia in Liederbach



Objekt-Nr. OM-472106

#### Wohnung

Verkauf: **269.000 €**

Ansprechpartner:  
Mahmoud Maaz

65835 Liederbach  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1974	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	72,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Höher als 5. OG
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohnen mit Weitblick:

Diese hochwertig modernisierte 3-Zimmer-Wohnung verbindet modernes Wohnen mit einer ruhigen Lage und einem beeindruckenden Ausblick. Im 7. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses gelegen, genießen Sie von der Loggia einen freien Blick bis zur Frankfurter Skyline und zum Feldberg.

Auf rund 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit hellen Wohnräumen, hochwertiger Ausstattung und zahlreichen Modernisierungen.

Wohnbereich

Der helle Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Loggia überzeugt durch seinen offenen Schnitt und den beeindruckenden Blick auf die Frankfurter Skyline und den Feldberg.

Küche & Nebenräume

Die moderne Einbauküche überzeugt mit viel Stauraum und hochwertigen Elektrogeräten. Ein separater Vorratsraum sowie ein Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner bieten zusätzlichen Komfort.

Schlafzimmer & weiteres Zimmer

Das großzügige Schlafzimmer verfügt ebenfalls über einen direkten Zugang zur Loggia. Das zweite Zimmer eignet sich flexibel als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer.

Umfassende Modernisierung seit 2020

Wohnung:

- \* Hochwertige Vinylböden in allen Wohnräumen
- \* Neu gestaltete Wände und moderne Kassetten Türen
- \* Abgehängte Wohnzimmerdecke mit dimmbarer LED-Beleuchtung und Spots
- \* Moderne Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten
- \* Smart-Home-System zur Steuerung von Beleuchtung, Rollläden und Heizung
- \* Erneuerte Badmöbel (2021)
- \* Neue 2-fach verglaste Fenster und zwei neue Rollläden (2023)
- \* Video-Sprechanlage (2024)
- \* Teilweise erneuerte Heizkörper mit smarten Thermostaten
- \* Neue Bodenfliesen im Badezimmer (2025)

Wohnanlage:

- \* Erneuerung der Heizungsanlage (2013/2014)
- \* Austausch der Wasser- und Heizungsleitungen (2018)
- \* Fassadensanierung (2020/2021)
- \* Sanierung des Parkhauses (2023)
- \* Erneuerung der Sprechanlage (2024)
- \* Austausch des Notstromaggregats (2025)

\* Zwei neue Aufzüge sowie Modernisierung der Sicherheits- und Fluchtwegbeleuchtung (2026)

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Feldrandlage direkt am Oberliederbacher Park und bietet einen beeindruckenden Blick auf die Frankfurter Skyline sowie den Feldberg.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar: Ein REWE-Supermarkt liegt nur ca. 50 Meter entfernt, die Bushaltestelle erreichen Sie in etwa 3 Gehminuten und den Bahnhof Liederbach Süd in ca. 8 Gehminuten.

Kindergarten und Grundschule befinden sich im Ort

Das Main-Taunus-Zentrum erreichen Sie in ca. 7 Autominuten (oder ca. 35 Gehminuten bzw. 28 Minuten mit dem Bus). Die Frankfurter Innenstadt liegt rund 20 Autominuten entfernt, der Flughafen Frankfurt ist in etwa 13 Minuten erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	159,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



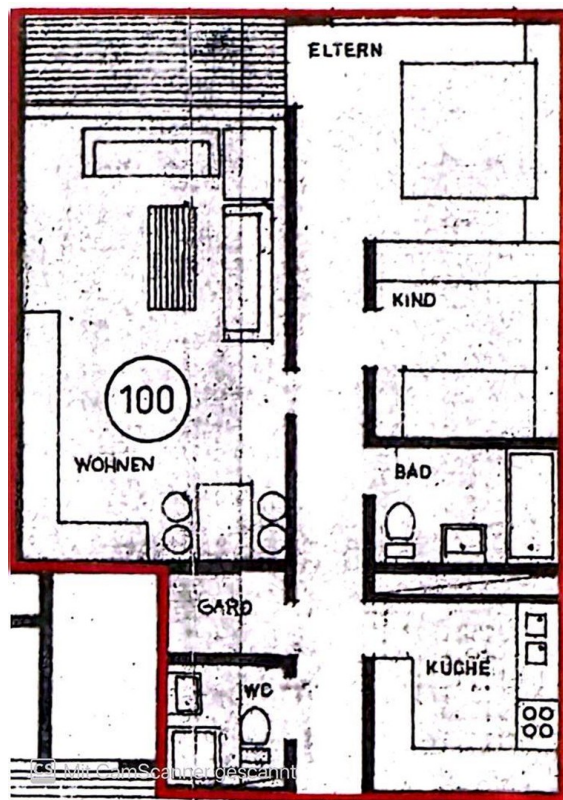
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



## Wohnfläche gemäß Angabe

Wohnen	ca. 26,37 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 12,92 m <sup>2</sup>
Küche	ca. 6,25 m <sup>2</sup>
Kind	ca. 7,18 m <sup>2</sup>
Bad mit WC	ca. 4,61 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	ca. 1,85 m <sup>2</sup>
Garderobe	ca. 1,60 m <sup>2</sup>
Diele	ca. 9,02 m <sup>2</sup>
Zwischensumme	ca. 69,80 m <sup>2</sup>
Loggia zu 50%	ca. 2,47 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>ca. 72,27 m<sup>2</sup></b>