

# Exposé

## Wohnung in Frankfurt am Main

**Renditeknaller, Traumwohnung & ne echte Rarität direkt  
am Niddapark in Frankfurt-Hausen!**



Objekt-Nr. OM-476719

### Wohnung

Verkauf: **346.000 €**

Ansprechpartner:  
Sebastian Krieg

60488 Frankfurt am Main  
Hessen  
Deutschland

|                       |           |                   |                 |
|-----------------------|-----------|-------------------|-----------------|
| Baujahr               | 1971      | Übernahmedatum    | 01.09.2026      |
| Etagen                | 14        | Zustand           | renoviert       |
| Zimmer                | 4,00      | Schlafzimmer      | 3               |
| Wohnfläche            | 91,00 m²  | Badezimmer        | 1               |
| Energieträger         | Fernwärme | Etage             | Höher als 5. OG |
| Preis Garage/Stellpl. | 9.000 €   | Tiefgaragenplätze | 1               |
| Hausgeld mtl.         | 570 €     | Heizung           | Zentralheizung  |
| Übernahme             | ab Datum  |                   |                 |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sichern Sie sich vorab die Gelegenheit diese, ab September 2026 verfügbare Wohnung vor Fertigstellung zu besichtigen!

Die Bilder des Exposés dienen als Orientierung, wie die Wohnung nach Fertigstellung der Renovierungsmaßnahmen aussehen wird.

Diese großzügig geschnittene 4-Zimmer-Eigentumswohnung im 7. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses vereint urbanes Wohnen mit einer außergewöhnlich grünen Umgebung. Direkt am beliebten Niddapark gelegen, genießen Sie eine der attraktivsten Wohnlagen Frankfurts – mit kurzen Wegen in die Innenstadt und gleichzeitig zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte und äußerst flexible Raumaufteilung und bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Paare, Wohngemeinschaften oder alle, die Wert auf großzügiges und variables Wohnen legen. Gerade 4-Zimmer-Wohnungen sind in Frankfurt nur sehr selten am Markt verfügbar – diese Immobilie stellt daher eine echte Rarität dar. Neben vier gut geschnittenen Zimmern verfügt die Wohnung über eine separate Küche, ein modernes Badezimmer, ein Gäste-WC sowie eine sonnige Loggia, die zum Entspannen mit Blick ins Grüne einlädt. Ein eigener Tiefgaragenstellplatz rundet das Angebot komfortabel ab.

Aktuell wird die Wohnung vollumfänglich und hochwertig saniert, sodass Sie sich auf ein top-saniertes und einzugsfertiges Zuhause freuen können. Die Fertigstellung ist für September 2026 geplant. Besonders attraktiv: Der angebotene Kaufpreis versteht sich als absoluter Vorverkaufspreis, da sich die Immobilie noch in der Renovierungsphase befindet. Die Kaufpreiszahlung erfolgt erst nach Fertigstellung.

Auch für Kapitalanleger ist dieses Angebot äußerst interessant: Bei einer Vermietung ist eine Anfangsrendite von 5,45 % darstellbar – ein überzeugendes Argument in einem Marktumfeld, in dem großzügige 4-Zimmer-Wohnungen in Frankfurt nur selten verfügbar sind.

Bereits jetzt bieten wir Kaufinteressenten die Möglichkeit, die Wohnung im Rahmen einer Vorabbesichtigung kennenzulernen und sich frühzeitig einen Eindruck von Lage, Grundriss und Potenzial zu verschaffen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Die Eigentumswohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage im Frankfurter Stadtteil Hausen, direkt am weitläufigen Niddapark – einer der beliebtesten Grün- und Erholungsflächen der Mainmetropole. Die Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Infrastruktur macht diesen Standort besonders begehrt.

Der Niddapark mit seinen weitläufigen Spazier- und Radwegen, Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie zahlreichen Grünflächen beginnt praktisch vor der Haustür und bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert für die ganze Familie. Ob Joggen, Radfahren, Spaziergänge oder entspannte Stunden im Grünen – hier genießen Sie Lebensqualität direkt vor Ihrer Haustür.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Die Frankfurter Innenstadt, die Messe sowie der Hauptbahnhof sind sowohl mit dem Auto als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit erreichbar. Mehrere U-Bahn- und Buslinien befinden sich in der näheren Umgebung und gewährleisten eine optimale Anbindung an das gesamte Stadtgebiet.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zahlreiche Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten ergänzen das attraktive Wohnumfeld.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 126,00 kWh/(m²a)  |
| Energieeffizienzklasse | D                 |

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Essbereich



Küche



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Loggia



# Exposé - Grundrisse

