

# Exposé

## Wohnung in Frankfurt

### Ruhige und helle 3-Zimmerwohnung (1.OG) mit Balkon und Blick in den Garten



Objekt-Nr. OM-199303

### Wohnung

Vermietung: **1.300 € + NK**

60439 Frankfurt  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.06.2024
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	4,50 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	300 €	Etage	1. OG
Mietsicherheit	3.900 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In ruhiger Top-Lage im Stadtteil "Wiesenu" - Niederursel / Nordweststadt, befindet sich diese helle und lichtdurchflutete Wohnung in einem komplett kernsaniertem Mehrfamilienhaus mit gehobener Ausstattung.

Der Balkon (Süd-West) mit Blick in den Garten ist separat vom Wohnzimmer und vom Arbeitszimmer aus zu betreten.

Neue Einbauküche mit E-Herd/Ceranfeld, Geschirrspüler, Kühl-/ Gefrierkombination.

Helle Fliesen im Bad, Küche und Flur.

Hochwertiger Eiche-Parkettboden im Wohn-/Schlaf-/Kinder-oder Arbeitszimmer

Fenster mit abschließbarem Griff und elektronischer Öffnungsüberwachung

Das Badezimmer verfügt über ein Tageslicht-Fenster

Elektrische Rollläden

Vodafone - Kabelanschluss

Videogegensprechanlage mit Kameraaufzeichnung

## Ausstattung

Modernster Wohnkomfort und ein gepflegtes Ambiente.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Der Stadtteil Niederursel befindet sich im Nordwesten von Frankfurt.

In wenigen Gehminuten erreichen Sie verschiedene U-Bahn-Haltestelle mit einer hervorragenden Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Mit den Linien U3, U8 und U9 gelangen Sie schnell und bequem in die benachbarten Stadtteile wie z.B. den Riedberg mit seinem beliebten Wochenmarkt und dem „Campus Riedberg“ der Goethe-Universität, sowie in die Frankfurter Innenstadt (Haltestelle „Hauptwache“ in 18 Minuten erreichbar).

Auch das Erlebnisbad „Titus-Therme“ liegt nur 3 Haltestellen vom Haus entfernt.

Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie das Nordwestzentrum, als eines der größten Einkaufszentren der Stadt, mit ca. 200 Geschäften, Ärzte, Apotheken und Restaurants (Fußweg ca. 10 min.) bieten eine gute Nahversorgung.

Der Stadtteil Niederursel mit seinem historischen Altstadtbereich und gemütlichen Gasthäusern lädt zum Verweilen und Entspannen ein, und zählt zu den beliebtesten Vierteln Frankfurts.

Über die „Rosa-Luxemburg-Straße“ haben Sie mit dem PKW eine gute Anbindung in alle Richtungen und gelangen zügig zu den Anschlüssen der A 661 und A 66 sowie an viele weitere Punkte in Frankfurt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	119,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A

## Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



# Exposé - Galerie

