

EXPOSÉ

Eigentumswohnung · Eugen-Kaufmann-Straße 12 · 60438 Frankfurt am Main · Kalbach-Riedberg

Skyline-Penthouse mit traumhafter Dachterrasse – Provisionsfrei

**112 m² · 4 Zimmer · Energieeffizienz: A+ · Dachterrasse über 30 m² ·
XL-Tiefgaragen-Stellplatz**



Kaufpreis: 899.000,- Euro – PROVISIONSFREI vom Eigentümer

Bezugsfrei ab Ende Februar/Anfang März 2027 · Zweitbezug · sehr gepflegtes & ruhiges 10-Parteien-Haus

Die erstklassige Wohnung auf einen Blick:

- Energieeffizienzklasse A+ - nachhaltig & niedrige Energiekosten
- Großzügige L-förmige Dachterrasse (über 30m²)
- 2 Bäder – ideal für Paare oder Familien
- XL-Tiefgaragenstellplatz (komfortabel und selten)
- Clever integriertes Home-Office im Einbauschränk
- Maßgefertigte Einbauschränke & separate Garderobe
- Großer XL-Kellerraum
- Separater, sehr geräumiger Fahrradraum
- Zusätzlicher Raum für Kinderwagen & Roller
- Attraktives Hausgeld: nur 275,- Euro /Monat

Ihr neues Zuhause



Es gibt Wohnungen, die man kauft. Und es gibt Wohnungen, die man bewohnt — vom ersten Moment an. Diese 112 Quadratmeter in Kalbach-Riedberg gehören in die zweite Kategorie. Wenn Sie morgens die Jalousien öffnen, steht die Frankfurter Skyline vor Ihnen wie ein Bild, das täglich neu gemalt wird — silbern im Nebel, golden im Morgenlicht, glitzernd nach Sonnenuntergang. Dieser Blick lässt sich nicht verbauen, weil zwischen Ihrem Wohnzimmer und der Stadt nichts liegt außer der weiten Riedberg-Höhe.

Im Sommer wird Ihre über 30 Quadratmeter große Dachterrasse zum zweiten Wohnzimmer: Platz für Lounge, Esstisch und Pflanzen, abends mit Blick über die Stadt. Im Inneren begegnet Ihnen alles, was eine Wohnung zum Wohlfühlort macht: echter Eichenholz-Parkett unter den Füßen, zwei Bäder mit hochwertiger Ausstattung (vorw. Villeroy & Boch), eine vollwertige Einbauküche, eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, intelligente Arbeitslösungen im Wohnzimmer und zusätzlicher Stauraum im Flur. Aufzug bis in die Tiefgarage, schwellenarme Erschließung — eine Wohnung, in die Sie heute einziehen und in zwanzig oder dreißig Jahren genauso bequem leben können.

Weitere Highlights auf einen Blick

- Hochwertiger Eichenholz-Parkettboden
- Bodentiefe Fenster – lichtdurchflutete Räume
- Drei Terrassenzugänge zur Dachterrasse für maximalen Wohnkomfort
- Elektrische Rollläden in allen Zimmern
- Dreifachverglasung – energieeffizient & angenehm ruhig
- Videogegensprechanlage
- Fernwärmeversorgung (effizient & zukunftssicher)

Weitere Eckdaten auf einen Blick

Wohnfläche 112 m ²	Dachterrasse über 30 m ²	Zimmer 4
Bäder 2 (Markensanitär u.a. Villeroy & Boch)	Energieklasse A+ · 18,1 kWh/m ² ·a	Heiz- / Warmwasserkosten 2024 / 2025 (inkl. Gemeinkostenumlage) ca. 1.350 € / ca. 1.715 € Jahr
Heizung Fernwärme + Lüftung inkl. Wärmerückgewinnung (WRG)	Hausgeld ca. 275 € / Monat	Baujahr 2016
Haus Sehr gepflegt & ruhig – nur 10 Parteien	Aufzug ja, bis Tiefgarage	Stellplatz XL-Tiefgaragenplatz (barrierefrei)
E-Auto-Ladung vorbereitet	Keller großer XL-Keller	Barrierefreiheit schwellenarm, altersgerecht
Bezugsfrei ab Ende Februar / Anfang März 2027	Provision keine	Energieausweis gültig bis 28.11.2035

Eigentum heute sichern · Einzug Anfang 2027

Übergabe Ende Februar / Anfang März 2027

Diese Wohnung wird zum heutigen Marktpreis verkauft — die Übergabe erfolgt jedoch erst Ende Februar bis Anfang März 2027. Für Sie als Käufer ist das ein doppelter Vorteil:

1. Sie sichern sich heute den vereinbarten Kaufpreis und schützen sich damit gegen mögliche Preissteigerungen in einem weiter angespannten Frankfurter Wohnungsmarkt.

2. Sie haben rund neun Monate Vorlauf, um Ihre Finanzierung in Ruhe zu strukturieren, eine eigene Immobilie zu verkaufen, den Mietvertrag fristgerecht zu kündigen oder die nächste Lebensphase Ihrer Familie passgenau zu planen.

Bis zur Übergabe wird die Wohnung weiterhin vom Eigentümer selbst bewohnt und in dem heute gezeigten, sehr gepflegten Zustand erhalten.

Zielgruppen, für die dieser Zeitplan ideal passt: Käufer, die ihre aktuelle Eigentumswohnung erst noch verkaufen möchten · Familien, deren Kinder mit Beginn des zweiten Schulhalbjahres oder zum neuen Schuljahr 2027/28 wechseln sollen · Mieter mit standardmäßiger dreimonatiger Kündigungsfrist, die jetzt entspannt planen können · Pendler und Berufstätige mit Umzug aus dem Ausland · Käufer, die bewusst eine Finanzierung mit Eigenkapital-Ansparphase nutzen.

Die Räume

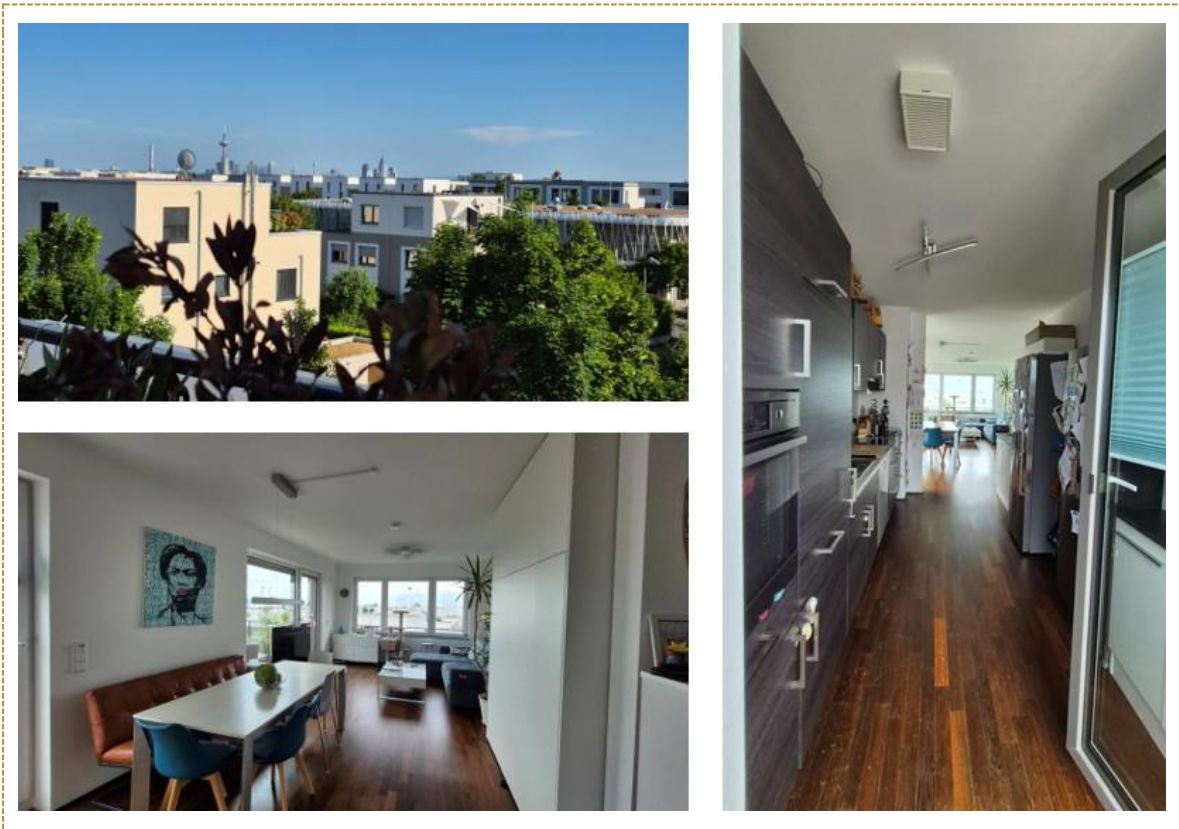
Wunderschöne Dachterrasse mit über 30 m² Fläche und erstklassiger Aussicht



Die über 30 Quadratmeter große Dachterrasse ist das emotionale Herzstück dieser Wohnung. Sie bietet Platz für eine vollwertige Sitzgruppe, einen großzügigen Esstisch für sechs bis acht Personen, einen Grill, Sonnenliegen und üppige Pflanzgefäße — und zwar gleichzeitig. Was hier möglich wird: Frühstück in der Morgensonne, lange Sommerabende mit Freunden, Sundowner mit der Frankfurter Skyline als Kulisse. Im Bestandsmarkt von Kalbach-Riedberg sind Dachterrassen dieser Größenordnung außerordentlich selten und werden bei Vergleichsangeboten regelmäßig als Hauptargument

vermarktet. Bei dieser Wohnung kommt die Terrasse als ergänzendes Plus zu einer ohnehin vollständig ausgestatteten Etage hinzu.

Wohlfühl-Wohnzimmer mit Skyline-Blick



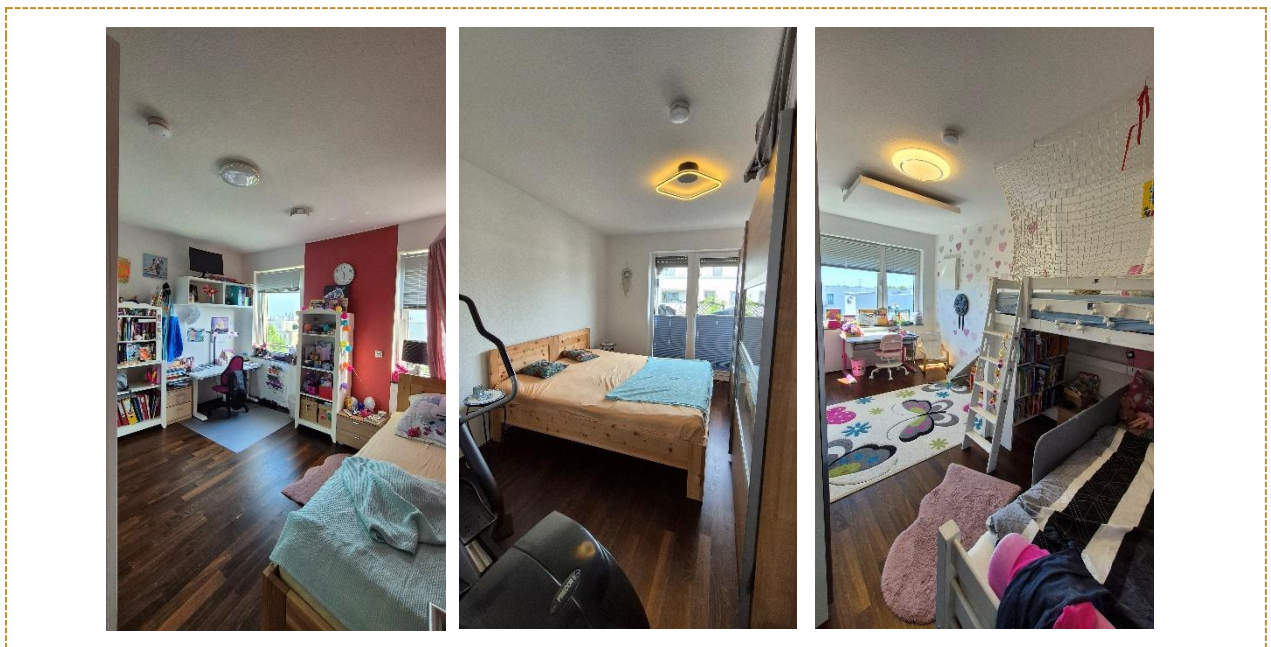
Der zentrale Raum dieser Wohnung lebt von zwei Dingen: viel Licht und einer Aussicht, die in dieser Form in Frankfurt selten geworden ist. Großzügige Fensterflächen rahmen den unverbaubaren Blick auf die Skyline und holen den Himmel in den Wohnbereich. Der direkte Übergang auf die Dachterrasse macht den Wohnraum im Sommer um über 30 Quadratmeter größer. Der Eichen-Echtholzboden zieht sich warm durch den gesamten Raum und gibt ihm gleichzeitig eine ruhige, wertige Grundstimmung. Eine intelligente Arbeitslösung wurde bereits integriert, sodass sich ein vollwertiger Home-Office-Platz nahtlos in den Wohnbereich einfügt — sichtbar, wenn Sie ihn brauchen, und unsichtbar, wenn Feierabend ist.

Schöne Küche — Einbauküche im offenen Übergang



Die offen Einbauküche ist in den Wohnbereich offen integriert. Sie verfügt über Markengeräte und ausreichend Arbeits- und Stauraum für anspruchsvolle Köche und Familienalltag gleichermaßen. Der Übergang vom Koch- in den Wohn- und Essbereich ist fließend gelöst — perfekt für Abende mit Gästen, an denen die Küche Teil des Wohnzimmers wird und die Dachterrasse als verlängerter Essbereich nach draußen führt.

Geräumige Schlaf- & Kinderzimmer



Die 3 Schlaf- und Kinderzimmer sind mit je 13-15m² gut dimensioniert und passen für unterschiedliche Lebensphasen. Der durchgehende Echtholzboden und die hohen Lichteinfälle schaffen eine angenehme, gesunde Raumatmosphäre. Die Schnitte sind so gewählt, dass sich Kleiderschrank, Bett und Schreibtisch problemlos stellen lassen — sowohl als Elternschlafzimmer als auch als Kinder-, Jugend- oder Gästezimmer.

Smarte Arbeits- und Stauraumlösungen



Ein intelligentes Detail, das diese Wohnung von vielen Bestandsobjekten unterscheidet: durchdachte Einbauten an den richtigen Stellen. Im Wohnzimmer ist ein vollwertiger Arbeitsbereich integriert, der sich ergonomisch und ästhetisch in den Raum einfügt. Der Flur bietet zusätzlichen Stauraum durch maßgefertigte Einbauten — Garderobe, Schuhe und Alltagsgegenstände verschwinden geordnet hinter klaren Fronten, ohne den Raum optisch zu verkleinern. Diese smarten Lösungen können übernommen werden.

Zwei Bäder mit hochwertiger Ausstattung (u.a. Villeroy & Boch/Kaldewei)





Zwei vollwertige Bäder — eine Ausstattung, die in 112-m²-Wohnungen längst nicht selbstverständlich ist. Beide Bäder sind durchgehend mit hochwertiger Sanitärtechnik, u.a. von Villeroy & Boch, ausgestattet und in einem Zustand, der keinerlei Renovierungsmaßnahmen erfordert. Klare Linien, hochwertige Armaturen und großzügige Spiegel- und Beleuchtungsflächen geben den Bädern eine zeitlose, hotelhafte Anmutung. Das Hauptbad bietet Komfort für den Alltag, das zweite Bad sorgt für Entlastung bei Familienleben oder Gästen. Es stehen eine komfortable, große Dusche und eine großzügige Wanne in einem orientalischen Ambiente zur absoluten Entspannung zur Verfügung.

XL-Tiefgaragenstellplatz, XL-Keller und zusätzliche Fahrrad- & Kinderwagenräume

Der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz ist sehr groß dimensioniert und damit komfortabel. Er ist behindertengerecht und so problemlos auch für SUV nutzbar. Die Ladeinfrastruktur für ein Elektrofahrzeug ist bereits vorbereitet — es muss lediglich die Wallbox-Station selbst beschafft werden (Marktpreis ab ca. 900 €). Ergänzend gehört zur Wohnung ein XL-Keller, der weit über das übliche Maß hinausgeht und Platz für Saisonales, Sportgeräte und Vorräte bietet. Vom Keller, gleich neben der Tiefgarage, führt der Aufzug direkt bis vor die Wohnungstür — kein Treppensteigen mit Einkäufen, Kinderwagen oder Reisekoffer. Zusätzlich gibt es einen geräumigen Fahrradkeller mit Zugang zur Tiefgarage und einen weiteren Raum für Kinderwagen und Roller im Erdgeschoss — so bleibt das Treppenhaus stets sauber und aufgeräumt — und alle Fortbewegungsmittel sind sicher.

Energieeffizienz & Haustechnik

A+ Energieklasse — das bedeutet sehr niedrige Heizkosten

Das 2016 errichtete Mehrfamilienhaus erreicht im aktuellen Energieverbrauchsausweis (ausgestellt am 29.11.2025, gültig bis 28.11.2035, Registriernummer HE-2025-006094373) einen Endenergieverbrauch von lediglich 18,1 kWh/(m²·a) — und damit die beste Effizienzklasse A+. Die Wärmeversorgung erfolgt über Fernwärme aus einem Heizwerk (fossile Grundlast); die niedrigen Treibhausgasemissionen von 7,2 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a) spiegeln den modernen Standard wider. Konkret: Die Heiz- und Warmwasserkosten der hier angebotenen Wohnung (inkl. Umlage der Gemeinkosten für das gesamte Haus) lagen im Jahr 2024 bei lediglich rund 1.350,- € und im Jahr 2025 ebenfalls bei geringen 1.715,- € für das gesamte Jahr — trotz permanent steigender Energiepreis-Niveaus und sehr kalter Phasen.

Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

Im Energieausweis ausdrücklich dokumentiert: Das Gebäude verfügt über eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Was im Datenblatt nüchtern klingt, ist im Alltag spürbar — und ein technisches Detail, das viele Wohnungen in dieser Lage nicht haben. Sie sorgt für ein gleichmäßig gutes Raumklima, niedrige Luftfeuchte und damit verbesserten Schimmelschutz, geringere Heizkosten durch die Rückgewinnung der Wärme aus der Abluft sowie für leiseres Wohnen, weil Sie zum Lüften keine Fenster öffnen müssen (besonders relevant in einer Stadt wie Frankfurt). Für Allergiker und Familien mit Kleinkindern ist dieses System ein echter Komfort- und Gesundheitsfaktor.

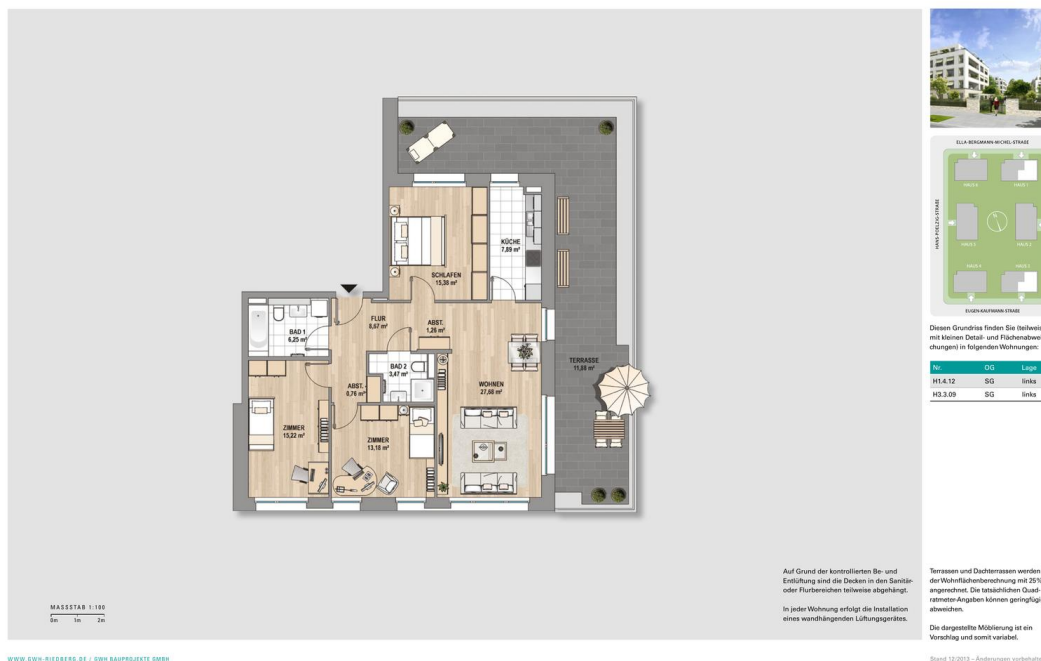
Aufzug & altersgerechtes Wohnen

Das Haus verfügt über einen Aufzug, der die Tiefgarage direkt mit allen Wohngeschossen verbindet. Die Wohnung ist schwellenarm erschlossen und damit altersgerecht nutzbar — eine Eigenschaft, die in zwei Lebenslagen besonders wertvoll wird: für Familien mit Kleinkindern und Kinderwagen sowie für Käufer, die langfristig planen und in zwanzig oder dreißig Jahren immer noch bequem in ihrer Wohnung leben wollen. Der durchgängig stufenlose Zugang von der Tiefgarage über den Keller bis vor die Wohnungstür ist gerade im Bestandsmarkt eine echte Seltenheit.

Zustand des Hauses

Das Haus mit nur zehn Parteien wird von einer überschaubaren Eigentümergemeinschaft sehr gepflegt und regelmäßig instand gehalten. Diese Konstellation hat zwei Vorteile, die viele Großwohnanlagen nicht bieten: Entscheidungen in der WEG werden zügig getroffen, und das Hausgeld bleibt mit unter 300 € pro Monat (ca. 3.300 € jährlich) auf einem für die Lage und Bauqualität sehr günstigen Niveau. Die Zuführung in die Instandhaltungsrücklage beträgt jährlich 750 €. Die gebildeten Rücklagen sind bereits sehr komfortabel. Ein Kontoauszug wird bei konkretem Kaufinteresse zur Verfügung gestellt.

Grundriss & Raumaufteilung



Grundriss · 4 Zimmer · Eugen-Kaufmann-Straße · Quelle: GWH Bauprojekte (Stand 2013, gem. Originalunterlagen)

Die Wohnung folgt einer klaren Funktionslogik: Der lichtdurchflutete Wohn-, Ess- und Kochbereich ist als großzügige offene Zone zur Skyline-Seite orientiert und öffnet sich über die Terrassentür auf die über 30 m² große Dachterrasse. Die Küche wurde – entgegen des ursprünglichen Plans – geöffnet und etwas vergrößert. 2 Schlafzimmer und das weitere Schlaf- oder Arbeitszimmer sind komfortabel geschnitten und 2 Zimmer sind über den Flur sauber abgetrennt. Die beiden Bäder sind ebenfalls von einer guten Größe — ein klassisches Master-/Familienbad-Layout, das Wege im Alltag verkürzt und Privatsphäre für alle Bewohner sichert.

Nutzungsvorschläge: Familien mit zwei Kindern finden hier die klassische 4-Zimmer-Aufteilung mit Eltern-, zwei Kinder- und einem integrierten Arbeitsbereich. Paare mit Home-Office-Bedarf nutzen die Räume als Schlafzimmer, vollwertiges Büro, Gästezimmer und Wohnbereich. Auch eine Aufteilung mit Ankleidezimmer und Bibliothek funktioniert ohne bauliche Eingriffe. Die schwellenarme Erschließung über Aufzug und Flur macht alle Räume auch im Alter komfortabel nutzbar.

Die Lage: Kalbach-Riedberg

Nachbarschaft & Quartier

Kalbach-Riedberg ist Frankfurts jüngster Stadtteil und gleichzeitig einer der gefragtesten. Das Quartier wurde ab 2001 als modernes Wohngebiet mit hoher Lebensqualität entwickelt und beherbergt heute rund 22.000 Menschen. Geprägt ist die Nachbarschaft durch junge Familien, Akademikerinnen und Akademiker des nahegelegenen Goethe-Universitäts-Campus Riedberg sowie durch eine internationale Bewohnerstruktur. Das Haus liegt in einer ruhigen, gepflegten Wohnstraße mit nur zehn Parteien — eine seltene Konstellation in einem Stadtteil, der sonst von größeren Wohnanlagen geprägt ist.

Verkehr & Infrastruktur

Die U-Bahn-Linie U8/U9 verbindet Kalbach-Riedberg direkt mit der Frankfurter Innenstadt; die Fahrtzeit zum Hauptbahnhof beträgt etwa 25 Minuten. Über die nahegelegene A661 erreichen Sie das Frankfurter Kreuz in wenigen Minuten und sind damit innerhalb einer Viertelstunde am Flughafen oder auf der A5 Richtung Nord oder Süd. Im Quartier selbst finden Sie ein Riedberg-Zentrum mit Vollsortimenter, Apotheke, Bäckerei, Cafés, Ärzten, Drogerie und Postdienstleistungen — der tägliche Bedarf ist fußläufig abgedeckt.

Freizeit, Bildung & Familienleben

Familien profitieren in Kalbach-Riedberg von einem überdurchschnittlich dichten Bildungsnetz: mehrere Kitas, Grundschulen, die IGS Kalbach-Riedberg und Anbindung an Frankfurter Gymnasien sind in Reichweite. Der Kätcheslachpark als grünes Zentrum des Quartiers, Spielplätze, Sportvereine und Joggingstrecken am Feldrand runden das Angebot ab. Zur Universität Frankfurt — Campus Riedberg mit Natur- und Lebenswissenschaften — sind es wenige Minuten zu Fuß, was die Wohnung auch für akademische Käufer hochinteressant macht.

Der Preis: 899.000,- Euro – provisionsfrei zzgl. Stellplatz

Diese Wohnung wird zu einem Preis angeboten, der bewusst marktgerecht und nicht überzogen ist.

Für den XL-Tiefgaragenstellplatz fallen nochmals 35.000,- Euro an – ebenfalls ein absolut marktgerechter Betrag. Die Einbauküche und die smarten Einbauschränke können auf Wunsch günstig übernommen werden. Der Preis ist Verhandlungssache.

Sieben Argumente machen die Position transparent:

- Über 30 m² Dachterrasse: vergleichbare Neubau-Wohnungen mit Dachterrasse in Kalbach-Riedberg liegen bei bis zu 10.855 €/m² (Quelle: Immowelt, Mai 2026). Unser Angebot ist daher sehr attraktiv — in sehr gepflegter Anlage, mit hochwertiger Ausstattung, A+ Energieklasse und ohne Maklerprovision.
- Energieklasse A+ mit 18,1 kWh/(m²·a) Endenergieverbrauch ist ein Spitzenwert – Die Heiz- und Warmwasserkosten der hier angebotenen Wohnung (inkl. Umlage der Gemeinkosten für das gesamte Haus) lagen im Jahr 2024 bei lediglich rund 1.350 € und im Jahr 2025 ebenfalls bei geringen 1.715 € für das gesamte Jahr. Das schlägt selbst viele KfW-40-Neubauten.
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung im Energieausweis dokumentiert: besseres Raumklima, Schimmelschutz, Komfortgewinn — eine Ausstattung, die in vergleichbaren Bestandsangeboten praktisch nie zu finden ist.
- Aufzug bis in die Tiefgarage, schwellenarme Erschließung — altersgerecht und familienfreundlich zugleich, ein Vorteil über Jahrzehnte.
- Hausgeld von rund 275 € pro Monat (ca. 3.300 €/Jahr) inkl. einer Instandhaltungsrücklage-Zahlung von 750 €/Jahr — ein im Marktvergleich sehr günstiger Wert für ein gepflegtes Haus dieser Qualitätsklasse.
- Ohne Maklerprovision: Käufer sparen bei der angenommenen Kaufsumme rund 35.000,- € (3,57 % inkl. MwSt. in Hessen) — Geld, das direkt für Nebenkosten, Möbel oder Sondertilgung zur Verfügung steht.
- Bezugsfrei ab Ende Februar / Anfang März 2027 — wer jetzt zuschlägt, sichert sich den heutigen Preis und plant den Einzug mit rund neun Monaten Vorlauf entspannt durch. Bis dahin profitiert die Wohnung von einem weiterhin sehr gepflegten Selbstnutzer-Zustand.

Häufige Fragen

1. Wie groß ist die Dachterrasse?

Die Dachterrasse ist nach Auskunft des Eigentümers über 30 m² groß und bietet Platz für eine vollwertige Sitzgruppe, Esstisch, Sonnenliegen und Pflanzen gleichzeitig. Bei Dachterrassen wird die Fläche gemäß Wohnflächenverordnung anteilig auf die Wohnfläche angerechnet; die ausgewiesenen 112 m² Wohnfläche beinhalten diese Anrechnung.

2. Wie hoch ist das Hausgeld?

Das Hausgeld beträgt nur rund 3.300,- € pro Jahr, also ca. 275,- € pro Monat. Die Instandhaltungsrücklage beträgt dabei 750,- € jährlich. Aufschlüsselungen und Kontoauszüge werden bei Bedarf konkretem Kaufinteresse zur Verfügung gestellt.

3. Welche Energiekennwerte hat die Wohnung?

Es liegt ein gültiger Energieverbrauchsausweis vor (Ausstellungsdatum 29.11.2025, gültig bis 28.11.2035, Registriernummer HE-2025-006094373). Effizienzklasse A+ mit einem Endenergieverbrauch von 18,1 kWh/(m²·a) und einem Primärenergieverbrauch von 23,5 kWh/(m²·a). Wesentlicher Energieträger: Fernwärme aus einem fossilen Heizwerk. Die Heiz- und Warmwasserkosten der hier angebotenen Wohnung (inkl. Umlage der Gemeinkosten für das gesamte Haus) lagen im Jahr 2024 bei lediglich rund 1.350 € und im Jahr 2025 ebenfalls bei geringen 1.715 € für das gesamte Jahr — trotz permanent steigender Energiepreis-Niveaus und kalter Phasen. Das schlägt sogar modernste Häuser.

4. Gibt es eine Lüftungsanlage?

Ja. Das Gebäude ist mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet (im Energieausweis ausdrücklich dokumentiert). Das sorgt für gleichmäßig gutes Raumklima, niedrigere Heizkosten und besseren Schimmelschutz — und ist im Bestand eine seltene Premium-Ausstattung.

5. Ist die Wohnung altersgerecht / barrierefrei zugänglich?

Das Haus verfügt über einen Aufzug, der die Tiefgarage mit allen Wohngeschossen verbindet. Die Wohnung ist schwellenarm erschlossen. Der durchgängig stufenlose Weg vom Stellplatz und vom Keller bis vor die Wohnungstür macht das Objekt sowohl für Familien mit Kinderwagen als auch für eine langfristige altersgerechte Nutzung sehr gut geeignet.

6. Was bedeutet „Zweitbezug“?

Das Haus wurde 2016 errichtet. Die Wohnung wurde nach Erstbezug durchgehend in einem Haushalt eigengenutzt und gepflegt. Sie ist damit neuwertig im Zustand, aber bereits eingewohnt — ohne Erstbezugsrisiken wie Setzrisse oder Restarbeiten.

7. Ist ein Renovierungsbedarf absehbar?

Nein. Die Wohnung wird im aktuellen, sehr gepflegten Zustand übergeben. Boden, Bäder und Einbauten sind in einem Zustand, in dem keine Renovierungsmaßnahmen anstehen. Sollte man es wünschen, könnte der neue Eigentümer den Boden schleifen und ölen lassen.

8. Wann ist die Übergabe möglich?

Die Wohnung ist ab Ende Februar bis Anfang März 2027 bezugsfrei. Wer jetzt kauft, sichert sich den heutigen Preis und kann Finanzierung, Umzug und ggf. die eigene Anschlussimmobilie mit komfortablem Vorlauf von rund neun Monaten planen.

9. Ist die Wohnung selbstgenutzt oder vermietet?

Die Wohnung ist selbstgenutzt. Es liegt Volleigentum vor — keine Erbpacht, keine Wohn- oder Nutzungsrechte Dritter.

10. Gibt es eine Möglichkeit für E-Auto-Laden?

Ja. Der Tiefgaragenstellplatz ist für eine Wallbox bereits vorbereitet — lediglich die Ladestation selbst muss vom Käufer beschafft werden (Marktpreis ab etwa 900 €).

11. Welche Unterlagen erhalte ich vor der Besichtigung?

Auf Anfrage stellen wir Energieausweis, Grundriss, Lagepläne sowie die wesentlichen WEG-Unterlagen (Protokolle, Wirtschaftsplan, Hausgeldabrechnung, Teilungserklärung, Grundbuchauszug) zur Verfügung. Bitte senden Sie hierzu eine kurze Nachricht mit Ihrem Anliegen.

12. Welcher Nachweis ist für eine Besichtigung erforderlich?

Für eine persönliche Besichtigung bitten wir um einen sogenannten „weichen Finanzierungsnachweis“ Ihrer Bank — also eine formlose Bestätigung, dass eine Finanzierung in der Größenordnung des Angebots grundsätzlich darstellbar ist (z. B. Bank-/Beraterschreiben oder Eigenkapitalnachweis). Eine konkrete, bindende Finanzierungszusage ist für die Erstbesichtigung nicht erforderlich. Dieses Vorgehen schützt beide Seiten vor unnötigem Zeitaufwand.

Kontakt & Besichtigung

Ihr Ansprechpartner

Sie kommunizieren bei dieser Wohnung direkt mit mir als Eigentümer — ohne zwischengeschaltete Vermittlung, ohne Maklerprovision. Das hat zwei Vorteile: Sie sparen rund 35.000 € im Vergleich zu provisionspflichtigen Angeboten — und Sie erhalten alle Antworten aus erster Hand, schnell und verbindlich.

Dr. Torsten Netzer

Kontaktweg: Kontaktformular auf OhneMakler.net

Sie haben Interesse an einer Besichtigung? Dann schreiben Sie mich an.

Aus Respekt vor der Zeit beider Seiten werden wir uns zu Ihrer Ausgangssituation austauschen. Es wäre klasse, wenn Sie bereits:

- Eine formlose schriftliche Bestätigung Ihrer Bank oder Ihres Finanzierungsberaters über eine Finanzierung in der Größenordnung des Kaufpreises vorweisen könnten, oder
- alternativ ein Nachweis über das benötigte Volumen aus Eigenmitteln (z. B. aktueller Kontoauszug, Depot-Bestätigung, Verkaufsnachweis einer eigenen Immobilie).

Eine konkrete, bindende Finanzierungszusage ist für die Erstbesichtigung nicht erforderlich.

Besichtigungstermine

Besichtigungen werden so weit wie möglich als Einzeltermine vergeben, damit Sie sich in Ruhe ein eigenes Bild machen können. Termine sind nach Absprache wochentags sowie samstags vormittags möglich. Bitte senden Sie Ihre Anfrage über das Kontaktformular — Rückmeldungen erfolgen innerhalb von max. 48 Stunden.

Rechtliche Hinweise

Alle Angaben in diesem Exposé erfolgen nach Auskunft des Eigentümers und ohne Gewähr. Maßgeblich für den späteren Kaufvertrag sind ausschließlich die im notariellen Kaufvertrag getroffenen Vereinbarungen sowie die amtlichen Unterlagen (Grundbuchauszug, Teilungserklärung, Energieausweis, Aufteilungsplan). Flächenangaben, Hausgeldwerte und sonstige Kennzahlen wurden nach bestem Wissen wiedergegeben; Abweichungen sind nicht auszuschließen und werden im Rahmen der Vertragsverhandlung verbindlich festgehalten. Der dargestellte Grundriss basiert auf den Originalunterlagen des Bauträgers; geringfügige Detail- und Flächenabweichungen zur tatsächlichen Wohnung sind möglich. Dieses Dokument stellt kein verbindliches Angebot dar. Der Schutz Ihrer Daten gemäß DSGVO ist gewährleistet; übermittelte Finanzierungsnachweise werden ausschließlich zur Prüfung der Besichtigungsanfrage verwendet und nach Abschluss der Vermarktung gelöscht. Kommerzielle Makler sollten bitte von Anfragen Abstand nehmen.

Stand: Juni 2026 · Erstellt vom Eigentümer.