

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Frankfurt

### Sanierte & klimatisierte 3 Zimmer Maisonette Wohnung



Objekt-Nr. **OM-329628**

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.400 € + NK**

Ansprechpartner:  
F.Ehrenberger

Am Hopfenbrunnen 16  
60437 Frankfurt  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1995	Mietsicherheit	4.200 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.03.2025
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	9,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	100 €	Etage	2. OG
Heizkosten	190 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	290 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

ERSTBEZUG nach SANIERUNG! Diese schön geschnittene, helle 3-Zimmer Maisonette Wohnung mit teilüberdachtem Balkon verfügt über ca. 80 qm<sup>2</sup> Wohnfläche und ist in 2024 aufwendig saniert worden. Ihre neue Wohnung liegt im 2. Stock inkl. Skylineblick und befindet sich in einem sehr ruhigen 6 Familienhaus am Ortsrand. Die neue Einbauküche ist hochglanz weiß mit grauer Arbeitsplatte. Zu der Wohnung gehört ein komplett geschlossener und abschließbarer Keller.

## Ausstattung

- \* die Wohnung wurde komplett saniert.
- \* die Wohnung verfügt über eine Klimaanlage.
- \* neue weiße Zimmertüren
- \* Bodenbeläge : die Wohnung ist komplett neu gefliest, in dem Zimmer unter dem Dach wurde neues Laminat verlegt.
- \* neue hochwertige Einbauküche mit neuen Elektrogeräten.
- \* Tageslichtbad mit Dusche und Wanne
- \* Gäste WC mit Waschmaschinenanschluß
- \* neue Dachfenster mit elektrischen Rollläden, 3-fach Verglast.
- \* Balkon neu gefliest.
- \* Speisekammer
- \* ausschließlich elektrische Rollläden
- \* geschlossener Keller ca. 9qm<sup>2</sup>
- \* Waschmaschinen/Trocknerraum im Keller
- \* Trockenraum im Keller
- \* Fahrradkeller

### Fußboden:

Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Der Stadtteil Kalbach-Riedberg ist an die Frankfurter Buslinien sowie an das U-Bahn-Netz angeschlossen. Im Bereich Kalbach fahren die Buslinien 24, 28, 29 und Nachtbus-Linie N4; im Bereich Riedberg die Linien 29, 251 und Nachtbus-Linie N3. Die U-Bahn-Linie U2 verbindet Kalbach einerseits mit der Innenstadt bis zum Südbahnhof und andererseits mit Bad Homburg-Gonzenheim. Die Linien U8 und U9 verbinden den Ortsteil Riedberg mit der Innenstadt über Heddernheim bis zum Südbahnhof (Linie U8) sowie mit den Stadtteilen Nieder-Eschbach (über die Haltestelle Kalbach) und Ginnheim (Linie U9). Sportangebote gibt es in Hülle und Fülle, ebenso Einkaufsmöglichkeiten.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Galerie



Außen 2



Außen 3



# Exposé - Galerie



Skylineblick



Flur 1



# Exposé - Galerie



Flur 2



Gäste WC 1

# Exposé - Galerie



Gäste WC 2



Schlafzimmer 1



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



2. Flur und Speisekammer



Bad



# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer 2



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Balkon



# Exposé - Galerie





