

# Exposé

## Wohnung in Frankfurt

### Großzügige 5-Zimmerwohnung mitten im Nordend



Objekt-Nr. OM-330340

### Wohnung

Verkauf: **945.000 €**

Ansprechpartner:  
Jutta Karamaneas  
Telefon: 069 95116800  
Mobil: 0163 3794901

60318 Frankfurt  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	141,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	35.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	785 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Großzügige 5-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen, Aufzug und flexibler Raumaufteilung – Mitten im beliebten Nordend!

Lage und Haus:

Diese geräumige 5-Zimmer-Wohnung mit 141 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in zentraler und ruhiger Lage. Das Haus wird überwiegend von Eigentümern bewohnt und überzeugt durch eine angenehme Nachbarschaft. Ein Aufzug sorgt für einen komfortablen Zugang zur Wohnung im 3. Obergeschoss.

Ausstattung und Highlights:

Die Wohnung bietet eine durchdachte Raumaufteilung und besticht durch ihre Vielfältigkeit und Funktionalität. Ein besonderes Highlight ist die zweite Wohnungseingangstür, die eine flexible Nutzung ermöglicht. Ein Zimmer wurde durch eine Leichtbauwand abgetrennt, mit einem kleinen WC und einer Dusche ausgestattet und eignet sich ideal als Home-Office, Kinderzimmer für ältere Kinder oder als Au-pair-Zimmer. Die Trennung kann problemlos wieder rückgängig gemacht werden.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde im Jahr 2010 aufwändig saniert und mit hochwertigen Materialien modernisiert:

- Sämtliche Innentüren und Bodenbeläge wurden erneuert und harmonisieren perfekt mit dem modernen Gesamtkonzept.
- Bad und Sanitäranlagen wurden vollständig saniert
- Dreifach verglaste Fenster, teilweise mit elektrischen Rollläden (ansonsten manuell bedienbar).
- Großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Zugang zu beiden Balkonen.
- Moderne Küche und separate Vorratskammer.
- Geräumiges Tageslichtbad, mit ausreichend Platz für Waschmaschine und Trockner, sowie eine separate Gästetoilette.
- Zwei Balkone für entspannte Stunden im Freien.

Weitere Vorteile:

- Großes, eigenes Kellerabteil
- Gemeinschaftseinrichtungen wie ein Fahrradkeller, eine Waschküche und ein kleiner Gemeinschaftsgarten.

Ein SUV-tauglicher Garagenstellplatz mit eigener Wallbox und getrennter Ladestation für E-Bike oder E-Roller ist optional erwerbbar.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Das absolute Highlight: Die Lage!

Die Wohnung befindet sich mitten im beliebten Nordend, einem der begehrtesten Stadtteile Frankfurts.

Hier profitieren Sie von einer perfekten Infrastruktur:

- Fußläufig erreichbar sind unzählige Restaurants, Bars und Einkaufsmöglichkeiten.
- Die grünen Oasen des Nordends, wie der Holzhausenpark, der Günthersburgpark und die Eschenheimer Anlage, laden zur Erholung ein.
- Die U-Bahn-Haltestelle Glauburgstraße sowie mehrere Bushaltestellen befinden sich quasi vor der Haustür.
- In die Innenstadt (Konstablerwache) gelangen Sie in nur zwei U-Bahn-Stationen – ideal für Shoppingbegeisterte.
- Der Uni-Campus-Westend mit angrenzendem Grüneburgpark ist mit dem Fahrrad in nur 5-Minuten erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	185,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

