

65936 Frankfurt am Main / Sossenheim

++ Attraktive Neubau-Wohnungen im beliebten Frankfurter Westen

++



Kaufpreis
586.000 €

Wohnfläche
99,22 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner
Lang Immobilien GmbH

Michael Lang
069-9200250
info@langimmobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	99,22 m ²
separate WCs	1
Zimmer	3
Kellerfläche	3,69 m ²
Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2
Grundstücksfläche	1.270 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	586.000 €
Nebenkosten	350 €
Betriebskosten netto	350 €
Heizkosten enthalten	Ja

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2027
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	28.09.2034
Endenergiebedarf	13.70
Primär-Energieträger	ELECTRICITY

Zustand

Baujahr	2027
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Bodenbelag	Fliesen
Bauweise	Massivbauweise
Gäste-WC	Ja
Fahrradst. / Person.-Fahrradst.	Personen-Fahrradst.
Befeuerung	Solar Elektro
Heizungsart	Fußbodenheizung

Objekt-Titel

++ Attraktive Neubau-Wohnungen im beliebten Frankfurter Westen ++

Lage-Beschreibung

Die Lage verbindet ein angenehm attraktives Wohnumfeld mit einer alltagstauglichen Anbindung. Dadurch entsteht ein Standort, der im Tagesablauf unkompliziert funktioniert und zugleich Rückzugsmöglichkeiten bietet.

.....
Online-ID:
VZKPAPKC
.....

Objekt-Nr.:
24132285_5
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Auch räumlich ist die Wohnung klar im Frankfurter Westen verortet, im Umfeld von Sossenheim und mit kurzen Wegen in Richtung Höchst sowie nach Eschborn. Damit sind sowohl gewachsene Stadtteilstrukturen als auch wichtige Arbeitsstandorte im nahen Umfeld schnell erreichbar.

Ergänzend überzeugt die überregionale Anbindung über die Autobahnen A 66 und A 648, deren Auffahrt in der Nähe liegt, etwa 10 Minuten zu Fuß oder rund 10 Minuten mit dem Auto. Dadurch sind Fahrten in die Frankfurter Innenstadt, ins Rhein Main Gebiet und zu überregionalen Zielen gut planbar.

Auch die Nahversorgung ist im direkten Umfeld solide abgedeckt. Supermärkte wie PENNY Sossenheim und Lidl liegen fußläufig, ebenso ergänzende Angebote für den täglichen Bedarf, etwa eine dm-Drogerie in der näheren Umgebung. Damit bleibt der Alltag auch ohne großen Organisationsaufwand gut organisierbar.

Der öffentliche Nahverkehr ist ein weiterer Pluspunkt. Die Bushaltestelle Westerwaldstraße ist in etwa 2 Minuten zu Fuß erreichbar und bindet mit den Linien 50 und M55 an. Ergänzend ist die S-Bahn-Station Eschborn Süd mit den Linien S3 und S4 in rund 10 Minuten mit dem Auto oder etwa 15 Minuten mit dem öffentlichen Nahverkehr erreichbar, was die Verbindung in Richtung Frankfurt und Taunus zusätzlich stärkt.

Auch für Erholung und Freizeit sind passende Angebote in der Nähe vorhanden. Grünflächen wie der Grünzug am Sulzbach sowie kleinere Parks und Spielbereiche liegen fußläufig, sodass Spaziergänge, kurze Auszeiten oder Aktivitäten im Freien unkompliziert in den Tagesablauf integrierbar sind.

In Summe bietet der Standort eine ausgewogene Kombination verlässlicher Mobilität.

Ausstattungs-Beschreibung

- Neubauprojekt Baujahr 2027
- Personenaufzug im Gebäude
- Mehrparteienhaus mit modernen Balkon und Terrassenanlagen
- Zeitgemäße, geradlinige Architektur
- Großzügige Fensterflächen für gute Belichtung
- Wohn- und Essbereich als zentraler Aufenthaltsraum
- Schlafzimmer mit Stellflächen für Schranklösungen
- Bodentiefe Verglasungen in Wohn- und Schlafbereichen
- Bodenbeläge innen Parkett oder Vinyl
- Fußbodenheizung
- Energieeffizienzklasse A plus
- Vor-Ort-Besichtigungsmöglichkeit

Objektbeschreibung

Diese 3 Zimmer Etagenwohnung mit ca. 99 m² Wohnfläche überzeugt mit einer durchdachten Aufteilung auf einer Ebene und einem großzügigen Außenbereich, der den Wohnraum spürbar erweitert.

Schon beim Betreten entsteht ein aufgeräumter, moderner Eindruck, weil die Wege klar geführt sind und die Räume sinnvoll zueinander liegen. Der Eingangsbereich öffnet sich in den zentralen Wohn und Essbereich, sodass Ankommen und Alltag nahtlos ineinandergreifen können, während ein separates WC den Komfort im täglichen Familienleben zusätzlich erhöht.

Der Wohnbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und wirkt durch die großen Fensterflächen angenehm hell und offen. Wohnen, Essen und Kochen sind hier als großzügige Einheit gedacht, wodurch gemeinsames Kochen, Spielen oder entspanntes Beisammensein ganz selbstverständlich Platz findet. Von hier aus führt der direkte Zugang nach draußen auf die Terrasse, die mit ca. 30,30 m² Fläche als echtes Plus im Alltag funktioniert, ob für das Frühstück an der frischen Luft, den Feierabend im Grünen oder als sichere Spielfläche in Sichtweite.

Die Aufteilung auf einer Ebene ist ein funktionaler Vorteil, weil sie kurze Wege schafft und den Tagesablauf erleichtert, gleichzeitig aber genügend Rückzugsbereiche ermöglicht. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten flexible Nutzung, etwa als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer oder als Kombination aus Schlafen und Arbeiten, je nachdem, wie sich die Lebenssituation entwickelt.

Die Küche ist als eigener (auf Wunsch offener) Bereich innerhalb des Wohn und Esskonzepts geplant und lässt sich praktisch möblieren, sodass Arbeitsflächen, Stauraum und Abläufe stimmig zusammenkommen. Gerade im Familienalltag zahlt sich das aus, weil alles griffbereit bleibt und der Essplatz dennoch klar definiert ist. Das Badezimmer ist kompakt und funktional ausgestattet mit Dusche, Waschbecken, WC.

Ein Aufzug im Haus sorgt für zusätzlichen Komfort. Gern stellen wir Ihnen die Wohnung bei einer Baustellenbesichtigung vor.

sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.9.2034.
Endenergiebedarf beträgt 13.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2027.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Finanzierung:

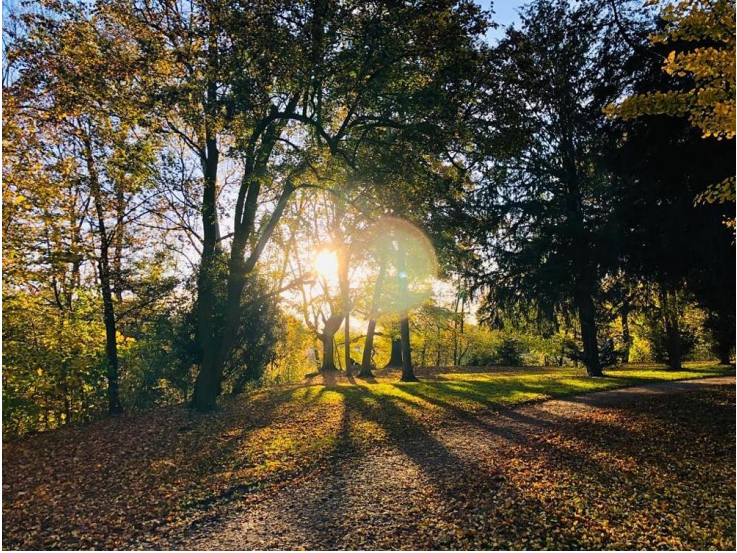
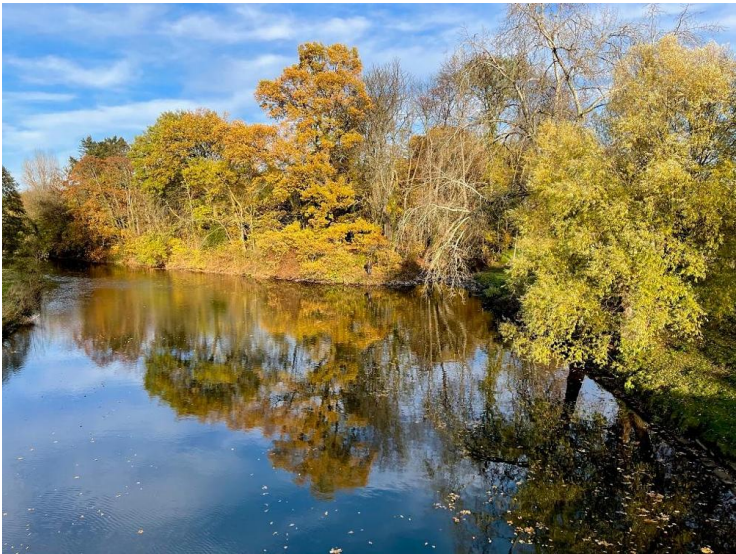
Haben Sie Fragen zur Finanzierung? Sprechen Sie uns gerne an, wir stellen für Sie den Kontakt zu unseren Finanzierungs- und Bankpartnern her. Dieser Service ist für Sie unsererseits kostenfrei und kann Ihnen während der Laufzeit des Darlehens viel Geld sparen.

Der Eigentümer hat uns beauftragt, den Verkauf seiner Immobilie zu koordinieren und diese zu vermitteln. Auf Wunsch des Eigentümers und aus formellen Gründen bitten wir Sie ausdrücklich, von direkten Kontakten abzusehen und Besichtigungstermine bzw. Informationsgespräche ausschließlich über uns zu vereinbaren.

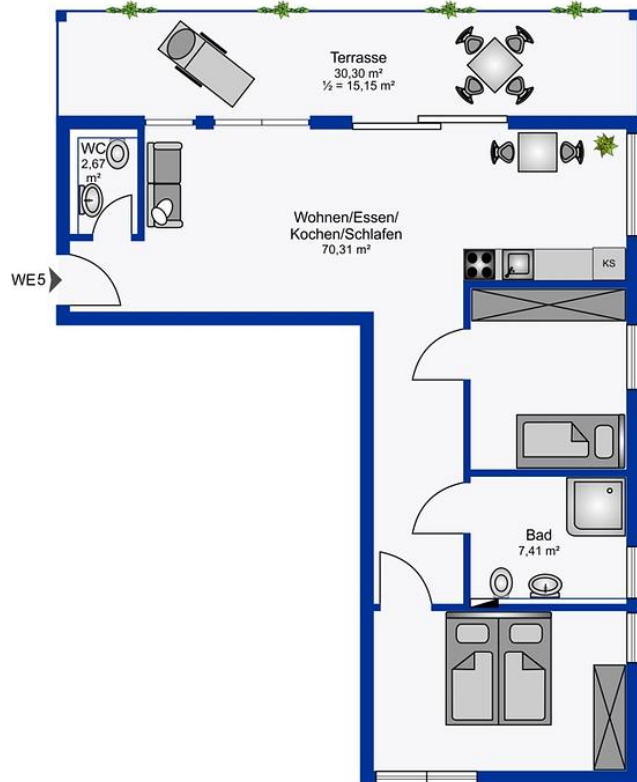
Unsere Exposés sind streng vertraulich. Eine Weitergabe dieser einschließlich aller weiteren Informationen und Unterlagen an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen Zustimmung zulässig.

Die Angaben zur Immobilie (dieses Angebot) erfolgen im Namen unseres Auftraggebers und dienen einer ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir keine Haftung übernehmen. Alle Angebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkäufe oder sonstiger Zwischenverwertung.

Impressionen







Erdgeschoss