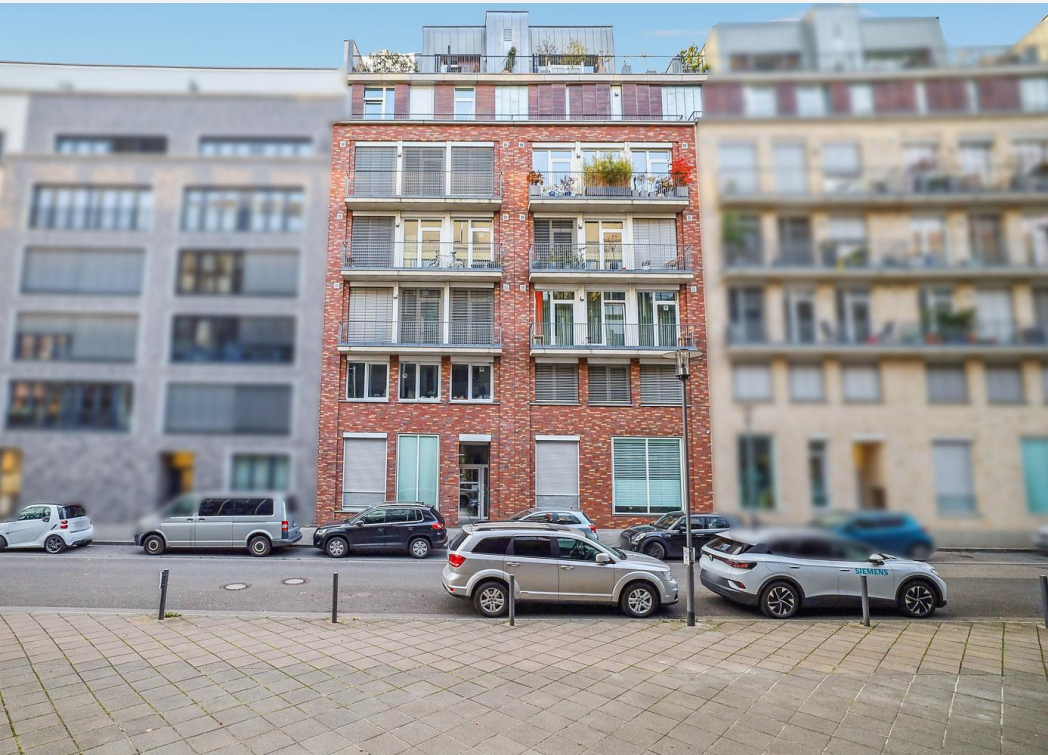




## 60594 Frankfurt

++ Lage Lage Lage ! Möblierte 3-Zimmer Wohnung im Deutschherrnviertel ++



**2.400 €**

Kaltmiete

**80 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**3**

Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

**Lang Immobilien GmbH**

Dirk Walter

Tel.: 00496992002525

[anfragen@langimmobilien.de](mailto:anfragen@langimmobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	80 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	1 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaltmiete	2.400 €
Warmmiete	2.900 €
Nebenkosten	500 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	500 €
Gesamtbelastung brutto	2.900 €
Aussen-Courtage	0,00 €



## Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	01.01.2034
Baujahr (Haus)	2015
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	70.60
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	B

## Allgemeine Infos

max. Personen 3

## Zustand

Baujahr 2015  
Verkaufstatus offen



## Ausstattung

### Allgemein

Fahrradraum	✓
seniorengerecht	✓

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

### Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

### möbliert

moebliert.moeb	voll möbliert
----------------	---------------

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- voll ausgestattete Küche & Wohnung
- Sonos Soundsystem in der Wohnung
- 2 sonnige Balkone
- modernes Badezimmer mit Dusche
- elektrische Rolläden
- kleine Hauswirtschaftsfläche mit Waschmaschine
- massiver, geölter Parkettboden
- Fußbodenheizung
- Videosprechanlage
- Stellplatz in der Tiefgarage (€ 125,00 monatlich)
- Nebenkosten inklusive Strom & Internet werden pauschal abgerechnet



## Beschreibung

Diese moderne 3 Zimmer Etagenwohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses aus dem Baujahr 2015 verbindet urbanes Wohnen mit einem klaren, zeitgemäßen Grundriss. Auf ca. 80 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein offener Wohn und Essbereich mit integrierter Küche als zentraler Treffpunkt für Alltag und Gäste. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Der Wohnbereich bietet Platz für eine großzügige Sofalandschaft und einen Essplatz. Die offene Wohnküche ist modern gestaltet und wirkt durch die geradlinigen Fronten und die durchgehende Arbeitsfläche besonders aufgeräumt. Von hier aus gelangen Sie auf die Loggia, ideal für den ersten Kaffee am Morgen oder ein Glas Wein am Abend.

Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, zum Beispiel als ruhiges Hauptschlafzimmer plus Homeoffice oder Gästezimmer. Das Badezimmer ist hochwertig und modern ausgestattet, mit großem Waschtisch und klarer Linienführung. Für zusätzlichen Komfort sorgt die Fußbodenheizung. Ein Aufzug bringt Sie bequem bis zur Wohnung.

Die Lage überzeugt durch kurze Wege zu allem, was den Alltag entspannt macht. Einkaufsmöglichkeiten wie REWE und Lidl sind in der Nähe. Für den Feierabend bieten sich Restaurants wie Oosten, Germania 1894 oder New Brick an. Sportlich Aktive finden mit FITSEVENELEVEN ein Fitnessangebot in der Umgebung.

Auch die Anbindung ist komfortabel: Die nächste Autobahnauffahrt zur A 661 erreichen Sie in wenigen Minuten mit dem Auto. Der Flughafen Frankfurt ist ebenfalls in ca. 20 bis 30 Minuten mit dem Auto erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr ist gut angebunden, eine Haltestelle ist in der Nähe.

Eine Wohnung, die modernes Design, praktische Raumaufteilung und ein urbanes Umfeld stimmig zusammenbringt.

## Lage

Sachsenhausen liegt am südlichen Mainufer gegenüber der Frankfurter Altstadt und gehört seit dem Mittelalter rechtlich und territorial zum Stadtgebiet, in deren Befestigungsanlagen es bis zu deren Niederlegung 1812 einbezogen war. Der Stadtteil grenzt im Osten an Oberrad, bildet im Südosten und Süden die Stadtgrenze zu den Nachbarstädten Offenbach am Main und Neu-Isenburg und grenzt im Westen an die Stadtteile Niederrad, Schwanheim und Flughafen. Während der nördliche Teil von Sachsenhausen eine relativ hohe Bevölkerungsdichte aufweist, nimmt der Frankfurter Stadtwald den größten Teil des Südens ein.

in unmittelbarer Nähe:

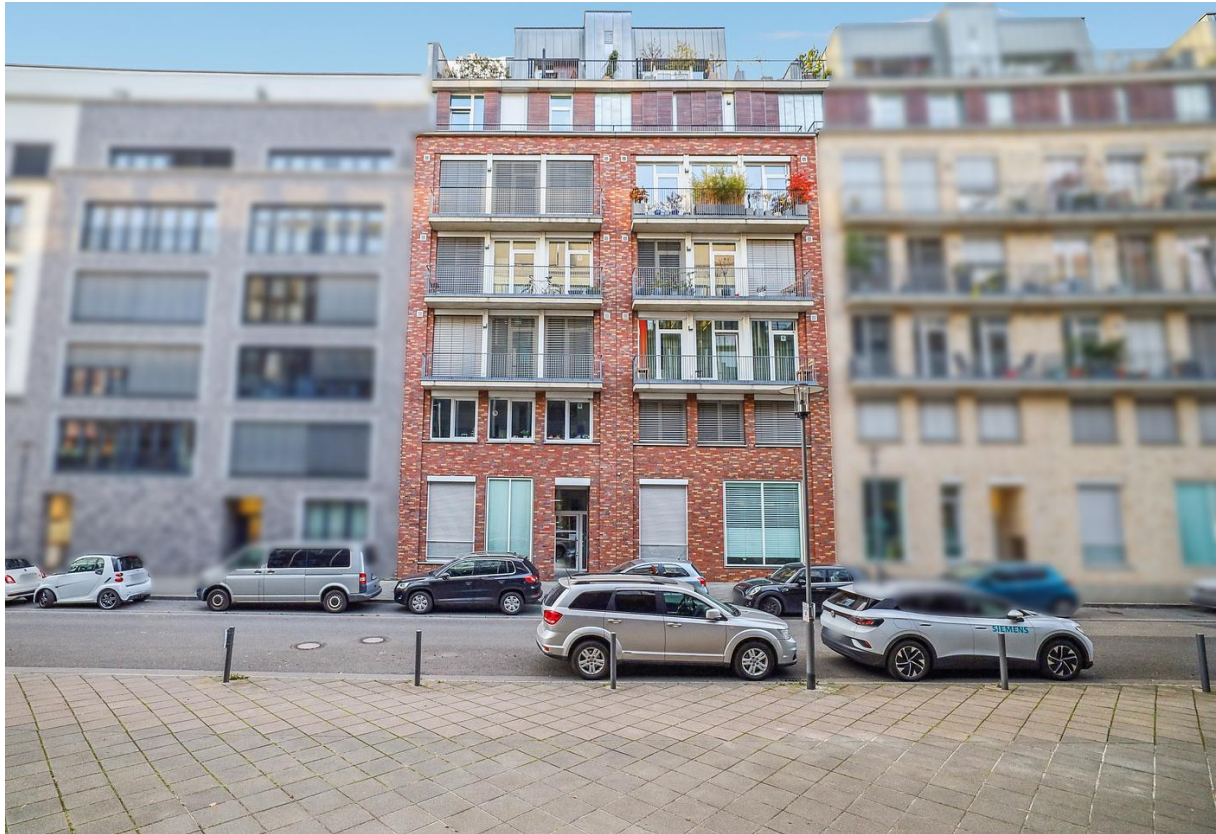
- diverse Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs
  - öffentliche Verkehrsanbindung
  - Freizeit- und Kulturangebot
  - Mainufer "um die Ecke"
- ganz nahe am Main und dem schönen Deutschherrnufer

## Sonstige Angaben

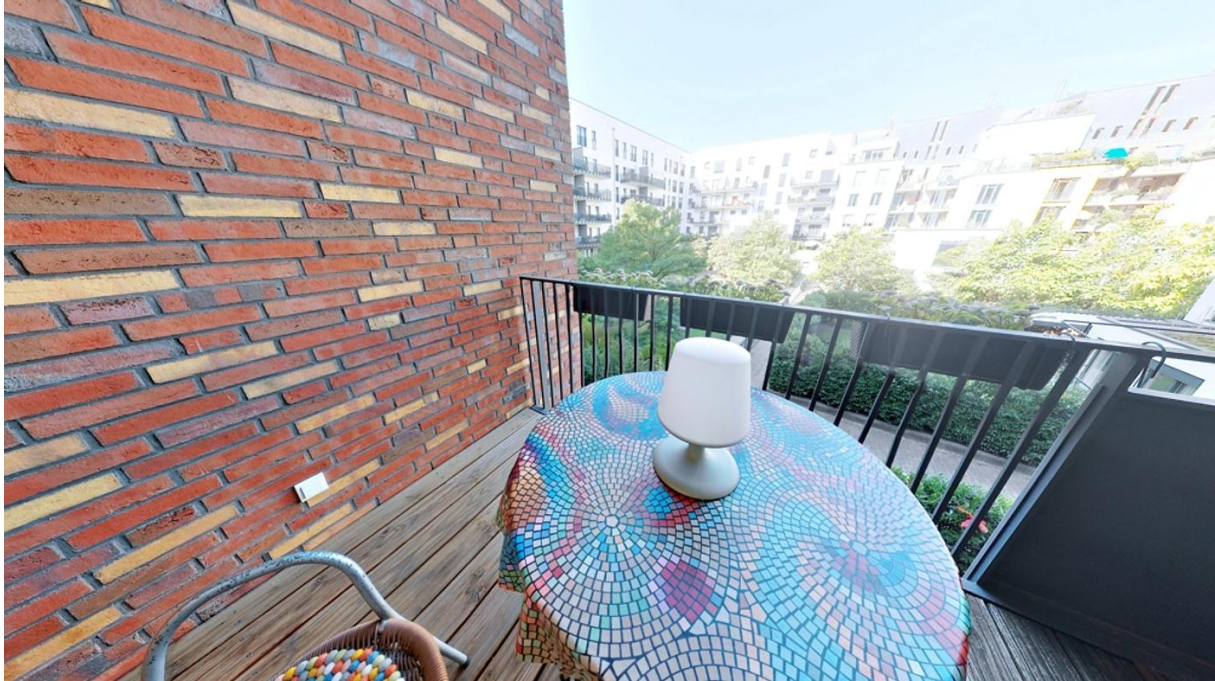
Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.



Dieser ist gültig bis 1.1.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 70.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.







Exposéplan, nicht maßstäblich



**3. Obergeschoss**

1 Ankleide	5,11 m <sup>2</sup>
2 Dielo	2,40 m <sup>2</sup>
3 Masterbad	4,28 m <sup>2</sup>
4 Balkon Osten 6,57 m <sup>2</sup> abge 30%	3,16 m <sup>2</sup>
5 Arbeitszimmer	9,38 m <sup>2</sup>
6 Wohnen/Essen/Küche	43,55 m <sup>2</sup>
7 Garderobe	0,82 m <sup>2</sup>
8 Balkon Garten 6,88 m <sup>2</sup> abge 30%	3,34 m <sup>2</sup>
9 Schlafzimmer	9,34 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>81,37 m<sup>2</sup></b>

