



## 60433 Frankfurt am Main

**++Gut geschnittene 3-Zimmerwohnung in sehr guter Lage++**



**290.000 €**

Kaufpreis

**70 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

**Lang Immobilien GmbH**

Anja Cook

Tel.: 0049699200250

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	70 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Kellerfläche	8 m <sup>2</sup>

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	21.05.2028
Baujahr (Haus)	1953
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	144.00

### Preise & Kosten

Kaufpreis	290.000 €
Nebenkosten	305 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	305 €
Aussen-Courtage	3,57%
Mieteinnahmen ist	11.172 €

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache
vermietet	✓

### Zustand

Baujahr	1953
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung



### Befuerung

Gas



## Beschreibung zur Ausstattung

- 3 - Zimmer-Wohnung auf knapp 70 m<sup>2</sup>
- Baujahr 1953
- Außenstellplatz zur Mitbenutzung
- Gas-Zentralheizung
- Bezug nach Absprache ( derzeit vermietet )
- im 3. Obergeschoss
- Blick ins Grüne
- gute Aufteilung mit 3 schönen Zimmern
- geschlossene Loggia z.B. als Arbeitsplatz
- gebrauchte Einbauküche
- Rollläden
- Tageslichtbadezimmer ( Sanierung 90er Jahre )
- Teppichböden in den Zimmern, Fliesen im Bad/Küche
- Renovierungsbedarf
- fußläufig zu ÖPNV und Einkaufsmöglichkeiten



## Beschreibung

Diese 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines im Jahr 1953 erbauten Mehrfamilienhauses und überzeugt durch eine funktionale Aufteilung sowie einen angenehmen Blick ins Grüne. Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Zimmer und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Eigennutzer oder Kapitalanleger.

Ein besonderes Merkmal ist die geschlossene Loggia, die sich beispielsweise ideal als Arbeitsbereich oder zusätzlicher Aufenthaltsraum nutzen lässt. Die vorhandene Einbauküche ist bereits im Kaufumfang enthalten.

Das Tageslichtbad wurde in den 1990er Jahren modernisiert. In den Wohnräumen sind Teppichböden verlegt, Küche und Badezimmer sind gefliest. Beheizt wird die Immobilie über eine Gas-Zentralheizung.

Die Wohnung befindet sich insgesamt in renovierungsbedürftigem Zustand und bietet somit die Möglichkeit, diese nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und zu gestalten.

Ein Außenstellplatz steht zur Mitbenutzung zur Verfügung. Die Immobilie ist derzeit vermietet, ein Bezug ist nach Absprache möglich.

... Sie sind neugierig geworden? Weitere Informationen zu dieser Wohnung entdecken Sie in unserem ausführlichen Exposé. Stellen Sie hierfür einfach eine Anfrage auf unserer Homepage.

Die Immobilie können Sie live besichtigen oder ganz innovativ und digital in einem virtuellen Rundgang.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Folgen Sie uns auf Facebook, Instagram oder LinkedIn, hier veröffentlichen wir die Objekte schon, bevor wir sie in die Immobilienportale einstellen. &gt;&gt;&gt;&gt;&gt;  
<https://langimmobilien.de/likeandfollow/>

## Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage im Frankfurter Stadtteil Eschersheim, einem der beliebtesten nördlichen Wohnquartiere der Mainmetropole. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, gewachsener Nachbarschaft und einer angenehmen, ruhigen Wohnatmosphäre. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer hervorragenden Anbindung an die Frankfurter Innenstadt sowie das gesamte Rhein-Main-Gebiet.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Cafés und Restaurants befinden sich in komfortabler Reichweite. Familien profitieren zusätzlich von einem guten Angebot an Kindergärten, Schulen und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Eschersheim verbindet urbanes Wohnen ...

... Sie sind neugierig geworden? Weitere Informationen zur Lage entdecken Sie in unserem ausführlichen Exposé. Stellen Sie hierfür einfach eine Anfrage auf unserer Homepage.

## Sonstige Angaben



Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.5.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 144.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Vorab noch ein offenes Wort. Aufgrund der neuen EU-Regelungen sowie auch der Gesetzesänderung bezüglich der Maklerprovision ist es für Sie als Interessent erforderlich, eine Vielzahl "Haken" zu setzen. Wir würden uns das anders wünschen, sind aber an die gesetzlichen Regelungen gebunden.

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. Jede unbefugte Weitergabe unseres Angebotes an Dritte verpflichtet zum Schadensersatz in Höhe der vollen Maklerprovision.

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.















Planwerte, nicht maßstäblich

