



60316 Frankfurt am Main

++ Bestlage von Frankfurt am Main! Charmante Dachgeschosswohnung mit viel Potenzial ++



Kaufen 
ab 2524,99€ mtl.
* 80% Beleihung des Kaufpreises,
1% Tilgung und eff. Zins bei 10 Jahren Zins

679.000 €

Kaufpreis

103 m²

Wohnfläche

3

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Lang Immobilien GmbH

Kevin Ringeisz

Tel.: 0049699200250

anfragen@langimmobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	103 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	20.02.2028
Baujahr (Haus)	1904
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	151.00
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH
Wertklasse	E

Preise & Kosten

Kaufpreis	679.000 €
Nebenkosten	720 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	720 €
Aussen-Courtage	3,57 % inklusive
Mieteinnahmen ist	17.400 €

Allgemeine Infos

vermietet ✓

Zustand

Baujahr	1904
Verkaufstatus	offen



Ausstattung

Allgemein

Räume veränderbar ✓

Gäste-WC ✓

Küche

Einbauküche ✓

Befuerung

Gas ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Bad

Wanne ✓

Fenster ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- + Attraktive 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 103 m² Wohnfläche
- + Großzügige und durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt drei gut geschnittenen Zimmern
- + Zentrale Diele mit Zugang zu sämtlichen Räumen
- + Charmanter Altbau aus dem Jahr 1904, ab dem 2. Obergeschoss im Jahr 1976 neu aufgebaut
- + Lage im 5. Obergeschoss (Dachgeschoss)
- + Hohe Privatsphäre durch alleinige Wohnung auf der Etage
- + Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit angenehmer Hausgemeinschaft
- + Sehr guter Gesamtzustand von Wohnung und Gebäude
- + Angenehm hohe Decken für ein großzügiges, luftiges Raumgefühl
- + Gemütlicher Kamin als stilvolles Highlight im Wohnbereich
- + Helle und praktisch geschnittene Räume mit idealer Nutzungsmöglichkeit
- + Großzügiger Wohn- und Essbereich mit besonderem Wohnambiente
- + Schöner Essbereich mit praktischer Durchreiche zur Küche
- + Geräumiges Schlafzimmer mit ausreichend Stellfläche
- + Funktionales Badezimmer mit angenehmer Größe
- + Separates Gäste-WC für zusätzlichen Komfort
- + Hochwertige Einbauküche inklusive Elektrogeräten und Arbeitsfläche
- + Laminatboden in Wohnräumen
- + Moderne Fliesen in Küche und Badezimmer
- + Isolierverglaste Doppelfenster mit pflegeleichten Kunststoffrahmen
- + Gemeinschaftlich nutzbare Stellplätze für die Hausgemeinschaft
- + Ruhiges und gepflegtes Wohnumfeld
- + Attraktive, zentrale Lage mit hervorragender Infrastruktur
- + Optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten
- + Komfortable Vorabbesichtigung durch innovativen 3D-Rundgang möglich



Beschreibung

Diese charmante Dachgeschosswohnung vereint den zeitlosen Charakter eines klassischen Altbaus mit dem Komfort modernen Wohnens. Das ursprünglich im Jahr 1904 errichtete Gebäude besticht durch seine solide Bauweise und den typischen architektonischen Stil der Jahrhundertwende. Besonders hervorzuheben ist, dass das Haus im Jahr 1976 ab dem 2. Obergeschoss umfassend neu aufgebaut wurde. Dadurch verbindet die Immobilie auf gelungene Weise den historischen Altbaucharme der unteren Etagen mit der soliden Bauqualität späterer Baujahre – ein Aspekt, der sowohl den Wohnkomfort als auch die bauliche Substanz nachhaltig positiv beeinflusst.

Die Wohnung selbst befindet sich im obersten Geschoss und profitiert somit von einer ruhigen, abgeschirmten Lage innerhalb des Hauses. Gleichzeitig eröffnet die Dachgeschossposition ein besonderes Wohngefühl mit viel Privatsphäre und einer angenehmen Distanz zum städtischen Trubel.

Auf ca. 103 m² Wohnfläche entfaltet sich ein durchdachtes und großzügiges Raumkonzept. Die lichtdurchfluteten Zimmer überzeugen durch ihre Offenheit und vielseitige Nutzbarkeit. Typische Dachgeschossmerkmale wie leicht schräge Wände und individuelle Raumzuschnitte verleihen der Wohnung einen ganz eigenen Charakter und schaffen eine wohnliche, warme Atmosphäre.

Große Fensterflächen sorgen für eine hervorragende Belichtung und unterstreichen das freundliche, einladende Ambiente der Räume. Der Wohn- und Essbereich.....

... 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!

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

Lage

Die Lage in Frankfurt am Main – Innenstadt III zählt zu den begehrtesten Wohnadressen der Mainmetropole. Sie vereint urbanes Leben auf höchstem Niveau mit exzellenter Infrastruktur, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und einer außergewöhnlichen Lebensqualität.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mehrere U- und S-Bahnstationen sowie Straßenbahn- und Buslinien sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Besonders hervorzuheben ist die U-Bahn-Station Musterschule (U-Bahn Frankfurt) (U5), die sich in nur etwa 4 Minuten fußläufig erreichen lässt und eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie weitere Stadtteile ermöglicht. Der Frankfurt (Main) Hauptbahnhof sowie der internationale Flughafen Frankfurt sind ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar. Auch die Autobahnen A3, A5 und A66 sorgen für eine optimale Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Für den täglichen Bedarf ist bestens ...

... 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 20.2.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 151.00 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1904.
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.

















