

65936 Frankfurt am Main / Sossenheim

++ Neubau 3 Zimmer Wohnung 90 m² mit Aufzug und Balkon ++



Kaufpreis

545.000 €

Wohnfläche

90,13 m²

Zimmer

3

Ihr Ansprechpartner

Lang Immobilien GmbH

Michael Lang

069-9200250

info@langimmobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	90,13 m ²
separate WCs	1
Zimmer	3
Kellerfläche	4,48 m ²
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2
Grundstücksfläche	1.270 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	545.000 €
Nebenkosten	320 €
Betriebskosten netto	320 €
Heizkosten enthalten	Ja

Energieausweis

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

Zustand

Baujahr	2027
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Bodenbelag	Fliesen
Bauweise	Massivbauweise
Gäste-WC	Ja
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befuerung	Solar Elektro
Heizungsart	Fußbodenheizung
barrierefrei	Ja
seniorenfreundlich	Ja

Objekt-Titel

++ Neubau 3 Zimmer Wohnung 90 m² mit Aufzug und Balkon ++

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.

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.

Online-ID:
QXQXMPRH

Objekt-Nr.:
24132285_15



immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

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 im 1. Obergeschoss bietet ca. 90 m² Wohnfläche und überzeugt mit einem durchdachten Grundriss sowie komfortablem Zugang per Aufzug.

Schon beim Betreten entsteht ein aufgeräumter, moderner Eindruck, der den Alltag angenehm leicht macht. Die Wege sind klar geführt, Türen und Übergänge wirken logisch platziert, sodass sich die Wohnung ohne Umwege erschließt und man sich schnell zuhause fühlt. Praktisch ist zudem das separate WC im Eingangsbereich, das Gäste diskret empfängt und den privaten Bereich entlastet.

Herzstück ist der großzügige Wohn und Essbereich, der durch seine Offenheit und die großen Fensterflächen eine helle, freundliche Raumwirkung entfaltet. Hier findet sowohl die gemütliche Sofaecke als auch ein vollwertiger Essplatz seinen Platz, ohne dass es gedrängt wirkt. Der direkte Zugang zum Balkon erweitert den Wohnraum spürbar nach draußen und schafft einen angenehmen Ort für ruhige Stunden, ein Frühstück an der frischen Luft oder den Feierabend im Freien.

Die Aufteilung der Wohnung spielt ihre Stärke im Alltag aus, weil sie gemeinschaftliche und private Bereiche gut voneinander trennt. Zwei Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, etwa als ruhiger Rückzugsraum und zusätzliches Zimmer für Gäste, Hobby oder Arbeiten. Auch der zweite Balkon, der einem der Zimmer zugeordnet ist, unterstreicht dieses Plus an Privatsphäre und macht es leicht, den Tag entspannt zu beginnen oder ausklingen zu lassen.

Die Küche ist als offener Raum geplant und damit ideal, wenn Kochen und Wohnen bewusst getrennt bleiben sollen. Kurze Wege zum Essbereich sorgen dennoch für Komfort, während der Küchenbereich selbst ordentlich und funktional eingerichtet werden kann.

Das Badezimmer ist klar geschnitten und mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet. Ergänzend steht ein separates Gäste WC zur Verfügung. Für ein angenehmes Wohnklima sorgt die Fußbodenheizung, die die Räume gleichmäßig temperiert und den Wohnkomfort spürbar erhöht.

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:

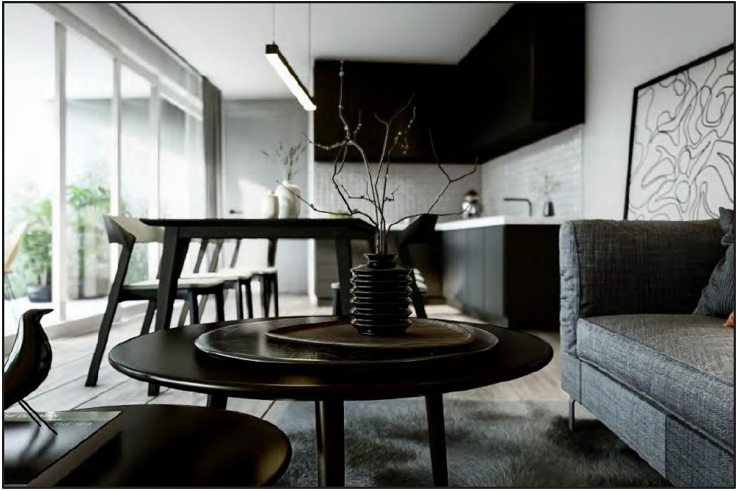
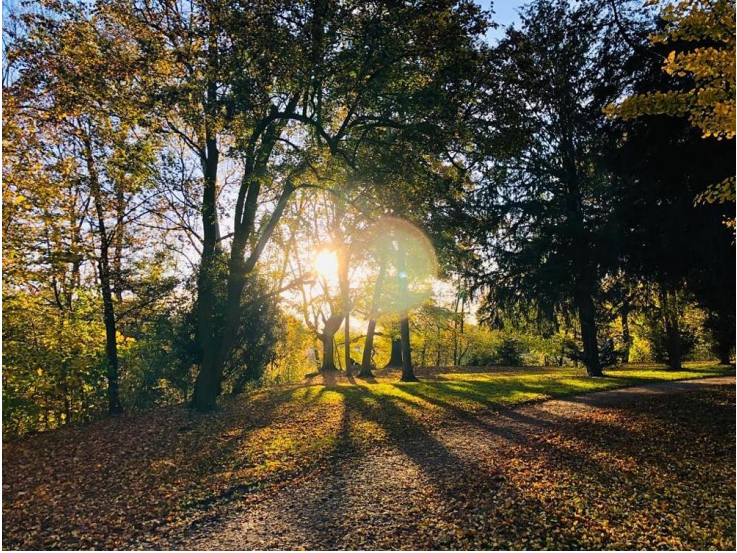
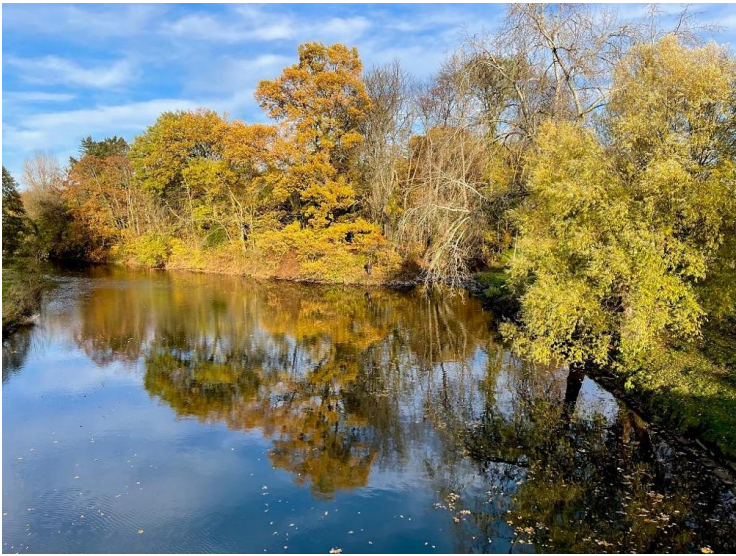
Haben Sie Fragen zur Finanzierung? Sprechen Sie uns gerne an, wir stellen für Sie den Kontakt zu unseren Finanzierungs- und Bankpartnern her. Dieser Service ist für Sie unsererseits kostenfrei und kann Ihnen während der Laufzeit des Darlehens viel Geld sparen.

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.

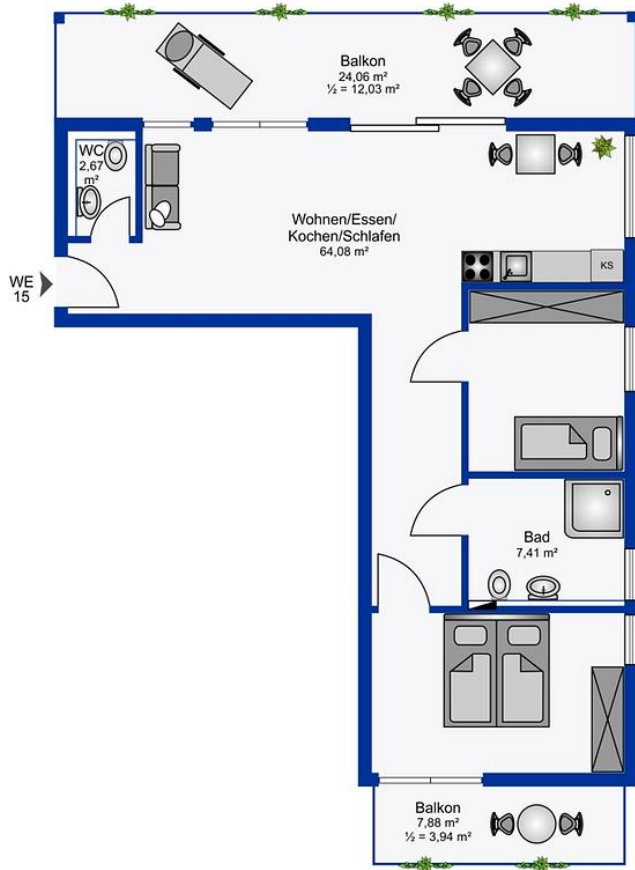
Unsere Exposés sind streng vertraulich. Eine Weitergabe dieser einschließlich aller weiteren Informationen und Unterlagen an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen Zustimmung zulässig.

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







1. Obergeschoss