



## 60487 Frankfurt am Main

# ++ Schicke 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit großem Balkon in Frankfurt Bockenheim ++



**kaufen**   
1420,00 € mtl.\*  
...entlohnung des Kaufpreises,  
... und eff. Zins bei 10 Jahren Zinsbindung

**385.000 €**

Kaufpreis

**62,36 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

**Lang Immobilien GmbH**

Ayca Künbet

Tel.: 0049699200250

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	62,36 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Kellerfläche	5 m <sup>2</sup>

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	18.10.2028
Baujahr (Haus)	2001
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	92.07

### Preise & Kosten

Kaufpreis	385.000 €
Nebenkosten	360 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	360 €
Aussen-Courtage	3,57 % inklusive

### Zustand

Baujahr	2001
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

### Allgemein

Fahrradraum	✓
seniorengerecht	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

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

### Bad

Dusche	✓
--------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Fahrstuhl

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Baujahr 1960
- Kernsanierung 2001
- 2-Zimmer-Wohnung
- ruhig gelegener, großer Süd-Balkon
- ca. 59 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2. Obergeschoss
- helle Räume mit großen Fenstern
- doppeltverglaste Kunststofffenster (2000)
- Rollläden an allen Fenstern
- Gas-Zentralheizung
- helles Echtholz-Parkett in allen Wohnräumen und im Flur
- pflegeleichte weiße Fliesen im Badezimmer und der Küche
- Tageslichtbad mit Dusche
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Einbauküchenzeile mit sämtlichen Elektrogeräten
- Videogegensprechanlage
- Telefon- und Kabelanschluss
- Personenaufzug ab 1. Etage
- gem. Trockenraum mit Stellplatz für einen Trockner
- Fahrradraum zur gemeinschaftlichen Nutzung
- eigener Kellerraum
- Energieeffizienzklasse
- professionelle Betreuung durch die Hausverwaltung
- solides und gepflegtes Treppenhaus
- Wohnung und Haus in sehr gutem, modernen Zustand
- sehr gut angebundene Wohnlage in Frankfurt-West
- hervorragende Infrastruktur für Einkaufen- und öffentliche Verkehrsmittel
- mit innovativem 3D-Rundgang von zu Hause aus besichtigen



## Beschreibung

Diese schicke 2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines kernsanierten Mehrfamilienhauses überzeugt durch ihren modernen Zustand, helle Räume und einen großzügigen, ruhig gelegenen Süd-Balkon. Mit ca. 59 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie ein komfortables Zuhause für Singles oder Paare und eignet sich ebenso als attraktive Kapitalanlage.

Das Gebäude wurde im Jahr 2001 umfassend kernsaniert. Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr guten und zeitgemäßen Zustand. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. In allen Wohnräumen sowie im Flur wurde hochwertiges Echtholz-Parkett verlegt, während Küche und Badezimmer mit pflegeleichten weißen Fliesen ausgestattet sind.

Der großzügige ...

... 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. >>>>>>  
<https://langimmobilien.de/likeandfollow/>

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Wohnlage im beliebten Frankfurter Stadtteil Bockenheim, unmittelbar an der Grenze zum renommierten Westend. Die Sophienstraße zeichnet sich durch ihre ruhige, gewachsene Wohnstruktur mit zahlreichen Altbauten und gepflegten Mehrfamilienhäusern aus und bietet eine hervorragende Kombination aus urbanem Leben und hoher Wohnqualität.

Die zentrale Lage ermöglicht eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die U-Bahn-Station Bockenheimer Warte ist in ca. 8 Gehminuten erreichbar. Von dort gelangen Sie in ca. 10 Min. zum Frankfurt Hbf und in die Frankfurter Innenstadt. Der Flughafen Frankfurt ist mit dem Auto und mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 20 bis 30 Min. erreichbar. Auch die Autobahnen A5 und A66 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich ...

... 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 18.10.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 92.07 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).



Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.





















