



## 65934 Frankfurt am Main

++ Ideal für Singles, Pendler oder als attraktive Kapitalanlage: 1-Zimmer-Wohnung mit Balkon ++



**119.000 €**

Kaufpreis

**39 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1**

Zimmer

**Kaufen**

ab 393,13 € mtl.\*

\* 80% Beleihung des Kaufpreises,  
1% Tilgung und eff. Zins bei 10 Jahren Zinsbindung

### Ihr Ansprechpartner

**Lang Immobilien GmbH**

Nadine Makhfery

Tel.: 0049699200250

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	39 m <sup>2</sup>
Zimmer	1
Badezimmer	1
Kellerfläche	5 m <sup>2</sup>

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	22.10.2028
Baujahr (Haus)	1973
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	117.00

### Preise & Kosten

Kaufpreis	119.000 €
Nebenkosten	211 €
Heizkosten enthalten	×
Betriebskosten netto	211 €
Aussen-Courtage	3,57 % inklusive

### Allgemeine Infos

vermietet

### Zustand

Baujahr	1973
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV	✓
Fahrradraum	✓
seniorengerecht	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Kunststoff	✓

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

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

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Fahrstuhl

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- 1-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss
- Personenaufzüge
- Wohnfläche ca. 39 m<sup>2</sup>
- sonniger, überdachter Balkon/Loggia
- offener Wohn- und Schlafbereich mit integrierter Küchenzone
- großzügige Fensterfront im Wohnbereich mit Zugang zum Balkon
- Einbauküche mit Elektrogeräten inklusive
- Küchenzeile in L Form mit Ober- und Unterschränken
- Arbeitsplatte und Nischenrückwand in Steinoptik
- Doppelverglaste Kunststofffenster aus 1989
- PVC-Boden in Holzoptik im Wohnbereich
- Fliesenboden im Badezimmer
- Tageslicht Badezimmer mit allen nötigen Sanitäreinrichtungen
- Gegensprechanlage am Hauseingang
- eigenes Kellerabteil
- Wasch- und Trockenraum zur Gemeinschaftsnutzung
- gemeinschaftlich genutzter Fahrradraum
- Gas-Zentralheizung
- Mehrparteienhaus mit gepflegtem Eingangsbereich
- professionelle Betreuung durch Hausverwaltung
- gute Infrastruktur für Einkaufen und öffentliche Verkehrsmittel
- S-Bahnhof "Nied" fußläufig in 7 Min. erreichbar
- mit innovativem 3D-Rundgang von zu Hause aus besichtigen



## Beschreibung

Diese charmante 1-Zimmer-Etagenwohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet auf ca. 39 m<sup>2</sup> ein durchdachtes Wohnkonzept – ideal für Singles, Pendler oder als attraktive Kapitalanlage.

Bereits beim Eintreten empfängt Sie eine praktische Diele mit Platz für Garderobe und Stauraum. Von hier aus erreichen Sie das Badezimmer, das mit Badewanne, Waschbecken und WC ausgestattet ist. Ein Fenster sorgt für angenehmes Tageslicht und eine natürliche Belüftung.

Herzstück der Wohnung ist der offen ...

... Sie sind neugierig geworden? Weitere Informationen zu diesem Haus 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 Sie!

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

Diese attraktive Wohnlage in Frankfurt-Nied überzeugt durch ihre gute Verkehrsanbindung, eine umfassende Nahversorgung sowie vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der näheren Umgebung.

Der S-Bahnhof Frankfurt-Nied ist in nur etwa sieben Gehminuten erreichbar und bietet schnelle Verbindungen in die Frankfurter Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie in Richtung Höchst und Wiesbaden. Ergänzend sorgen verschiedene Buslinien für eine komfortable Anbindung an die umliegenden Stadtteile. Auch die Autobahnen A5 und A66 sowie die Bundesstraße B40 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und gewährleisten eine hervorragende regionale und überregionale Mobilität.

Für den täglichen Bedarf stehen zahlreiche ...

... 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 22.10.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 117.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

















