



Immobilien-Exposé

Charmante Wohnung mit Sonnenbalkon als Kapitalanlage

Objekt-Nr.:
154734183#8EjxKv

Zum Kauf

in Frankfurt am Main



Details

Vermietet

Kaufpreis

259.000 EUR

Wohnfläche

ca. 73 m²

Zimmer

3

verfügbar ab

nach Abstimmung

Provisionspflichtig

Ja

Vermietet

Ja

Etage

2

Anzahl Schlafzimmer

2

Käuferprovision

3,57%

Beschreibung

Wir freuen uns, Ihnen ein äußerst interessantes Kaufangebot unterbreiten zu können. Diese gepflegte Wohnanlage liegt in einer angenehmen Nachbarschaft und das Haus in dem sich die Wohnung befindet, umfasst lediglich sechs Wohneinheiten. Umgeben von viel Grün, vermittelt die Anlage eine besonders einladende und wohnliche Atmosphäre.

Bei den Sanierungsmaßnahmen wurde circa 2016 die Außenfassade umfassend wärme gedämmt und erhielt dazu einen frischen Neuanstrich. In diesem Zuge wurden auch die Fenster in den Wohnungen erneuert.

Die großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss besticht durch ihre hervorragende Raumaufteilung, welche ein komfortables und freundliches Wohnambiente schafft. Lichtdurchflutete Zimmer und die gepflegte Ausstattung tragen zu einem besonderen Wohlfühlfaktor bei.

Ein Highlight der Wohnung ist der vom Wohnzimmer aus direkt zugängliche sonnige Balkon mit Markise, welcher einen wunderbaren Ausblick ins Grüne bietet – ein idealer Platz zum Entspannen und Genießen.

Diese Immobilie ist sowohl für Investoren eine attraktive und solide Kapitalanlage als auch für Eigennutzer eine hervorragende Gelegenheit.

Bei einem geplanten Selbstbezug sind die gesetzlichen Vorgaben und Fristen für eine Eigenbedarfskündigung zu beachten.

Die Wohnung ist derzeit von einem angenehmen Mieter bewohnt. Die aktuelle Nettomiete beträgt 9.300 € pro Jahr und wird ab Juli 2025 gemäß Mietvertrag auf netto 9.600 € jährlich angepasst.

Ausstattung

- Laminat: Der Boden ist mit stilvollem und langlebigem Laminat ausgestattet, das nicht nur modern aussieht, sondern auch pflegeleicht ist.
- Sonnenbalkon mit Markise: Genießen Sie entspannte Stunden auf dem sonnigen Balkon, der mit einer praktischen Markise ausgestattet ist, um Schatten zu spenden.
- Elektrische Rollläden: Diese sorgen für zusätzlichen Komfort , indem sie eine einfache Bedienung und einen effektiven Lichtschutz bieten.
- Geräumige Wohnküche: Eine großzügige Wohnküche bietet ausreichend Platz zum Kochen und Verweilen, ideal für gesellige Abende.
- Tageslicht-Wannenbad: Das helle Badezimmer ist mit einer komfortablen Badewanne ausgestattet,
- Keller: Für Ihre persönlichen Gegenstände
- Dachbodenraum: Zur Wohnung gehört ein großzügiger Dachraum, der zusätzliche Stellfläche bietet.

Sonstiges

Alle Angaben zu diesem Objekt basieren auf den Informationen des Verkäufers bzw. dessen Beauftragten. Baumann Immobilien übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben. Irrtümer und Zwischenverkauf sind vorbehalten. Der rechtsverbindliche Kaufvertrag wird ausschließlich notariell geschlossen.

Lage & Umgebung

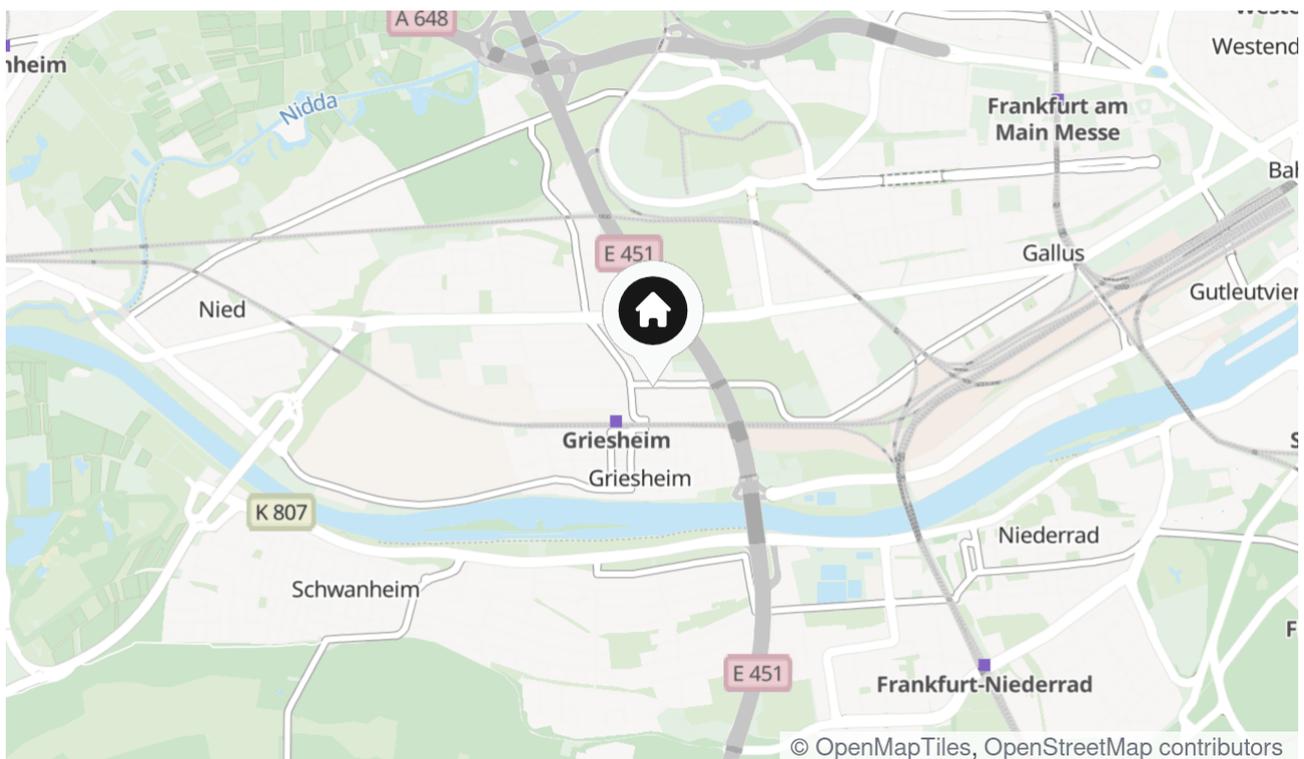
65933 Frankfurt am Main

Frankfurt - Griesheim

Griesheim ist eine attraktive Wohnlage, die sich in unmittelbarer Nähe zur Frankfurter Innenstadt, zur Messe und zum Hauptbahnhof befindet. Diese zentrale Lage ermöglicht es den Bewohnern, die pulsierende Stadt mit all ihren kulturellen und wirtschaftlichen Angeboten schnell zu erreichen.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aus, was die Erreichbarkeit der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte und Stadtteile erleichtert. Zudem finden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, gemütliche Cafés, Kindergärten und Schulen in unmittelbarer Umgebung, was den Stadtteil besonders familienfreundlich macht.

Griesheim verbindet auf harmonische Weise urbanes Leben mit erholsamen Grünflächen. Umliegenden Parks und Freizeitmöglichkeiten laden zu entspannenden Spaziergängen und Aktivitäten im Freien ein und bieten einen idealen Rückzugsort vom hektischen Stadtleben. Dies macht den Stadtteil zu einer idealen Wohnumgebung für Familien und Berufstätige, die sowohl die Vorzüge des urbanen Lebens als auch die Ruhe und Erholung in der Natur schätzen.



Energieausweis

Energieausweistyp

Verbrauch

Endenergieverbrauch

94 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

C

Energieausweis Baujahr

1956

Wesentlicher Energieträger

Gas

Befeuerungsart

Gas

Heizungsart

Zentralheizung





Wohnzimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Flur



Küche



Tageslicht-Wannenbad



Sonnenbalkon mit Markise



IMG_0870

Kontakt

Keplerstraße 30

60318 Frankfurt am Main

Telefon:

E-Mail: info@baumann-immobilien.com

Ihr Ansprechpartner

Herr Bernd Baumann

Impressum

www.baumann-immobilien.com/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.baumann-immobilien.com

