Zentrumsnah & gut geschnitten: Schicke 3-Zimmerwohnung im Stadtteil Bockenheim !



60486 Frankfurt am Main, Deutschland

Daten im Überblick

ImmoNr	26KW039-0925	**Baujahr**	2016
Objektart	Wohnung	**Zustand**	Neuwertig
Objekttyp	Etagenwohnung	**Energieausweis**	Bedarfsausweis
Wohnfläche	ca. 97 m^2	**Endenergiebedarf**	46,10 kWh/(m^2*a)
Nutzfläche	ca. 7 m^2	**Energieausweis gültig bis**	29.12.2033
Anzahl Zimmer	3	**Baujahr lt. Energieausweis**	2016
Anzahl Schlafzimmer	2	**wesentlicher Energieträger**	Fernwärme
Anzahl Badezimmer	1	**verfügbar ab (Datum)**	01.03.2027
Anzahl sep. WC	1	**Dist. Kindergarten (km)**	0,70 km
Befeuerung	Alternativ	**Dist. Grundschule (km)**	0,50 km
Heizungsart	Fußbodenheizung, Fernwärme	**Dist. Autobahn (km)**	0,50 km
Etagenzahl	8	**Kaufpreis**	695.000,00 €
Fahrstuhl	Personenaufzug	**Außen-Provision**	Käuferprovision 2,98 % (inkl. 19% MwSt.) vom Kaufpreis
Stellplätze	1 Duplex à 30.000,00 € (Kauf)	**Hausgeld**	370,00 €
Balkon	Ja		

Beschreibung

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, helle Räume und ein angenehmes Wohnambiente. Die Wohnung ist bequem über den Aufzug erreichbar. Ein Duplex-Stellplatz in der Tiefgarage gehört ebenfalls zur Immobilie.

Vom Eingangsbereich aus befindet sich auf der rechten Seite das Kinderzimmer. Geradeaus gelangen Sie in den großzügigen Wohn- und Essbereich, der viel Platz für gemeinsames Kochen, Essen und gemütliche Stunden mit Familie und Freunden bietet. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zum Balkon mit Blick in den Innenhof.

Gegenüber der Küche befindet sich das Gäste-WC. Am Ende des Wohnbereichs liegt ein praktischer Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum für Vorräte und Haushaltsutensilien bietet. Direkt daneben befinden sich das Schlafzimmer sowie das großzügige Badezimmer mit begehbarer Dusche und Badewanne.

Besonders hervorzuheben sind die modernen bodentiefen Fenster, die für viel Tageslicht sorgen und der gesamten Wohnung eine freundliche und helle Atmosphäre verleihen. Der gelungene Schnitt und die großzügige Raumaufteilung schaffen ein komfortables und gemütliches Wohngefühl.

Zur Wohnung gehören außerdem ein ca. 7 m^2 großes Kellerabteil sowie der bereits erwähnte Duplex-Stellplatz in der Tiefgarage.

Die hochwertige Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und kann beim Erwerb übernommen werden.

Sie können sich vorstellen, hier Ihr neues Zuhause zu finden? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Gerne vereinbaren wir zeitnah einen individuellen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer modernen und gepflegten Wohnanlage im beliebten Frankfurter Stadtteil Rebstock. Das Quartier hat sich in den vergangenen Jahren durch hochwertige Neubauten und eine durchdachte Stadtplanung zu einem der attraktivsten Wohnstandor-

te der Stadt entwickelt. Breite, alleeartige Straßen, viel Grün und eine angenehme Nachbarschaft schaffen ein modernes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

Besonders geschätzt wird die gelungene Verbindung aus urbanem Leben und ruhiger Wohnatmosphäre. Trotz der zentrumsnahen Lage genießen Bewohner hier ein entspanntes Umfeld mit zahlreichen Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

Der weitläufige Rebstockpark mit seinen Spazierwegen, Spiel- und Liegewiesen lädt zu Erholung und sportlichen Aktivitäten im Freien ein. Ebenfalls in unmittelbarer Nähe befindet sich eines der größten Erlebnisbäder Frankfurts. Die Frankfurter Messe sowie zahlreiche Büro- und Wirtschaftsstandorte sind schnell erreichbar und machen den Standort auch für Berufspendler besonders attraktiv.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die nächstgelegene Straßenbahnhaltestelle befindet sich nur wenige Schritte entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie zum Hauptbahnhof. Auch der Frankfurter Flughafen ist über die nahegelegene Autobahn in etwa 10 Minuten bequem erreichbar.

Die Lage vereint damit auf ideale Weise urbanes Wohnen, hervorragende Infrastruktur und naturnahes Umfeld.

Ausstattung Beschreibung

Die wichtigsten Eckdaten für Sie zusammengefasst:
- ca. 97 m^2 Wohnfläche
- zwei Bäder
- KfW-Effizienzhaus 45
- Fußbodenheizung
- elektrische Rollläden
- hochwertige Einbauküche
- Kellerabteil mit ca. 7 m^2 Abstellfläche
- Stellplatz in der Tiefgarage (Duplex)

Sonstige Angaben

Für Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne unter vorheriger Terminvereinbarung zur Verfügung.

Unser Angebot erfolgt freibleibend. Alle Angaben basieren auf erteilten Informationen der Eigentümer. Wir haften nicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit der von uns weitergegebenen Informationen und Unterlagen. Dieses Exposé stellt kein Vertragsangebot dar. Es dient lediglich dazu, allgemeine Informationen zum Objekt zur Verfügung zu stellen. Das Exposé ist nicht Bestandteil eines Kaufvertrages. Weder der Verkäufer noch Anjia Immobilien und Beratung oder deren Mitarbeiter sind im Rahmen des Exposés berechtigt, wie auch immer geartete Zusicherungen, Garantien, Auskünfte, Beschaffenheitsangaben oder öffentliche Äußerungen hinsichtlich des Objektes zu geben. Diese können nur Gegenstand eines noch zu verhandelnden Kaufvertrages sein.
Im Exposé erwähntes bzw. abgebildetes Inventar ist nur im Kaufpreis enthalten, sofern dies im Kaufvertrag auch schriftlich vereinbart wird.

Hinweis: Bei den dargestellten Bildern handelt es sich teilweise um KI-generierte Visualisierungen, die derbeispielhaften Darstellung der Immobilie dienen.

Geldwäsche
Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Anjia Immobilien GmbH & Co. KG nach §§ 1, 2 Abs.1 Nr.10, 4 Abs.3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

Ihr Ansprechpartner

Frau Xiaoyun Xu
Anjia
Europa-Allee 165
60486 Frankfurt am Main

Tel.: 0697508988830
Mobil: +4915208694590

E-Mail: vertrieb@anjia-immobilien.de

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.