



3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Frankfurt



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 60386 Frankfurt am Main
Baujahr: 2017
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 83,50 m²
Nutzfläche (ca.): 10,12 m²
Etage: 2
Anzahl Etagen: 4
Aufzug: Personenaufzug

**Kaufpreis
€ 455.000,-**

ImmoProfi Andre Zahedi e.K.

Holzhofallee 15 A ° 64295 Darmstadt ° Tel.: 06151 59905-0

Fax: 06151 59905-15 ° zahedi@immoprofi-zahedi.de ° www.immoprofi-zahedi.de

> Etagenwohnung
> Frankfurt am Main
> 3 Zimmer

> 83,50 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004238



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	60386 Frankfurt am Main
Baujahr	2017
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	83,50 m ²
Nutzfläche (ca.)	10,12 m ²
Kaufpreis	455.000,- €
Etage	2
Anzahl Etagen	4
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	76 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-04-13
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	2017
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizung	Fußbodenheizung
Befuerung	Gas
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % (inkl. 19 % MwSt.)

Objektbeschreibung:

Stellen Sie sich vor: Sie treten auf Ihren überdachten Sonnenbalkon, lassen die elektrische Beschattung herab und genießen einen entspannten Morgen über den Dächern von Frankfurt-Fechenheim. Genau dieses Gefühl erwartet Sie in dieser exklusiven 3-Zimmer-Eigentumswohnung.

Die 2017 in solider Massivbauweise errichtete Wohnung liegt im 2. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage mit angenehmer

Nachbarschaft - bequem erreichbar über den hauseigenen Aufzug. Auf 83,5 m² Wohnfläche erwarten Sie hochwertige Fußböden, eine moderne Einbauküche inklusive Theke und ein elegantes, innenliegendes Duschbad. Dreifach-isolierverglaste Fenster mit elektrischen Rollläden sorgen für Ruhe und Behaglichkeit, während die Klimaanlage im Wohnzimmer auch an heißen Sommertagen für angenehme Frische sorgt. Kellerraum, Fahrradkeller runden das Angebot komfortabel ab. Ein großer, langer, abschließbarer Tiefgaragenstellplatz kann für 25.000,- EUR zusätzlich erworben werden.

Die Lage vereint das Beste aus zwei Welten: Fechenheim hat sich als ehemaliges Fischerdorf am Main seinen charmanten, dörflichen Charakter bewahrt. Der nahe Mainbogen - Teil des Frankfurter Grüngürtels - lädt mit idyllischen Uferwegen zu Spaziergängen, Joggingrunden und Radtouren direkt vor der Haustür ein. Zugleich sind Sie mit den Straßenbahnlinien 11 und 12 in rund 22 Minuten am Hauptbahnhof und mitten im pulsierenden Herzen der Bankenmetropole. Supermärkte, Hessencenter, Cafés, Ärzte und Apotheken liegen bequem in der Nachbarschaft.

Ob als Single oder als Paar: Hier finden Sie einen Rückzugsort zum Wohlfühlen, der urbanes Leben und Naturnähe perfekt verbindet - und das sofort frei zum Einzug.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin mit Ihrem Ansprechpartner Herrn Nicolas Baitsch.

Ausstattung:

- Massivbauweise
- Aufzug im Haus
- Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung und elektrischen Rollläden
- Hochwertige Fußböden
- Hochwertige Einbauküche inklusive Theke
- Kleine Abstellkammer in der Küche
- Modernes, innenliegendes Duschbad
- Klimaanlage im Wohnzimmer
- Überdachter Balkon mit elektrischer Beschattungsanlage
- Video-Türklingelanlage
- Großer Kellerraum 10,12 qm
- Waschküche im Keller
- Fahrradkeller
- Optional: Großer langer abschließbarer Tiefgaragenstellplatz kostet extra 25.000 EUR.
- Hausgeld 309,- EUR p.m.

++ Hinweis zum virtuellen Homestaging: Einzelne Abbildungen dieses Exposés wurden mittels digitalem bzw. KI-gestütztem virtuellem Homestaging erstellt. Die dargestellte Möblierung und Dekoration dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Einrichtungs- und Gestaltungsmöglichkeiten und gehören nicht zum Kaufangebot. Maßgeblich für den tatsächlichen Zustand der Immobilie sind die Originalaufnahmen sowie die Besichtigung vor Ort.

Lagebeschreibung:

- > Etagenwohnung
- > Frankfurt am Main
- > 3 Zimmer

- > 83,50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004238



Ruhig und dennoch verkehrsgünstig - die Immobilie liegt im gewachsenen Wohnviertel Frankfurt-Fechenheim im Osten Frankfurts, dort, wo der Main einen markanten Bogen beschreibt. Das ehemalige Fischerdorf hat sich seinen dörflichen Charme bewahrt und verbindet ihn mit den Vorzügen der Großstadt.

Naturliebhaber schätzen die unmittelbare Nähe zum Fechenheimer Mainbogen, der als Landschaftsschutzgebiet Teil des Frankfurter Grüngürtels ist. Idyllische Uferwege laden zum Spazieren, Joggen und Radfahren ein, und auch der nahe Fechenheimer Wald mit seinem alten Buchen- und Eichenbestand bietet Erholung direkt vor der Haustür. Am Main legen sogar Fahrgastschiffe zu Ausflügen Richtung Rüdesheim und Aschaffenburg ab.

Die Verkehrsanbindung überzeugt: Die Straßenbahnlinien 11 und 12 verbinden das Viertel im dichten Takt mit der Innenstadt - der Hauptbahnhof ist in rund 22 Minuten erreicht, die Hauptwache liegt nur etwa fünf Kilometer entfernt. Über den Regionalbahnhof Mainkur bestehen Verbindungen Richtung Hanau; mit der geplanten Nordmainischen S-Bahn wird die Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet künftig weiter aufgewertet. Autofahrer profitieren von der schnellen Erreichbarkeit der Autobahnen A66 und A661.

Der tägliche Bedarf lässt sich bequem im Stadtteil decken: Supermärkte, Hessencenter, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen sind fußläufig oder in wenigen Minuten erreichbar. Ein Fußgänger- und Radfahrersteg führt über den Main direkt in den Offenbacher Stadtteil Bürgel.

Diese Lage vereint entspanntes Wohnen Nähe Wasser mit kurzen Wegen in die pulsierende Bankenmetropole - ein attraktives Umfeld für Familien, Berufspendler und alle, die städtische Infrastruktur und Natur gleichermaßen genießen möchten.

Sonstiges:

Immoproti André Zahedi ist seit 1986 als Immobilienmakler in Frankfurt, Darmstadt und Umgebung tätig - als IVD-Mitglied und BVFI-Landesdirektor Hessen. Mit einem Alleinauftrag vermarkten wir Ihre Immobilie engagiert und mit voller Aufmerksamkeit: persönlich, sorgfältig und mit fundierter Marktkennntnis. Unsere Kundinnen und Kunden schätzen unseren persönlichen Service und unsere langjährige Erfahrung in der Region. Ob Sie in Frankfurt verkaufen möchten oder eine passende Immobilie suchen - sprechen Sie uns an. Gern vereinbaren wir mit Ihnen einen unverbindlichen Termin.

Bitte beachten Sie: Für die Bearbeitung Ihrer Anfrage benötigen wir Ihren vollständigen Namen und eine Telefonnummer, unter der wir Sie erreichen können.

Objektbilder:



Hier wohnen in Frankfurt-Fechenheim



Überdachter Balkon



Hausansicht in Frankfurt

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Frankfurt am Main
- > 3 Zimmer

- > 83,50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004238



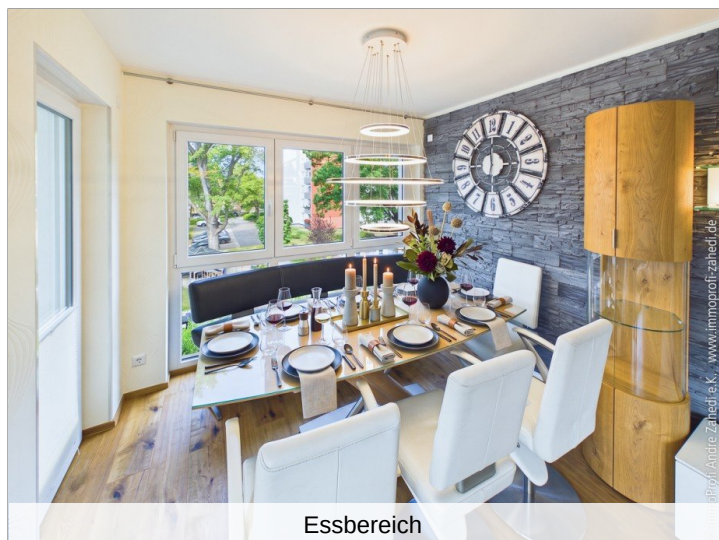
Blick von Strasse



Blick von Küche



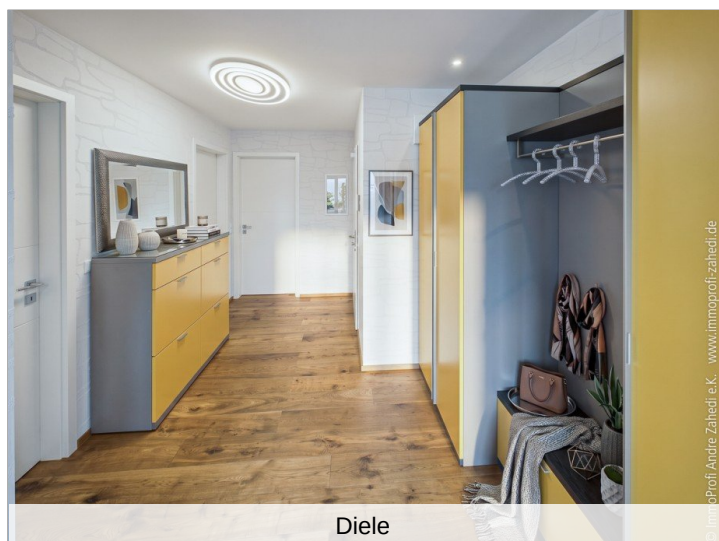
Wohn- und Esszimmer



Essbereich



Wohn- und Esszimmer

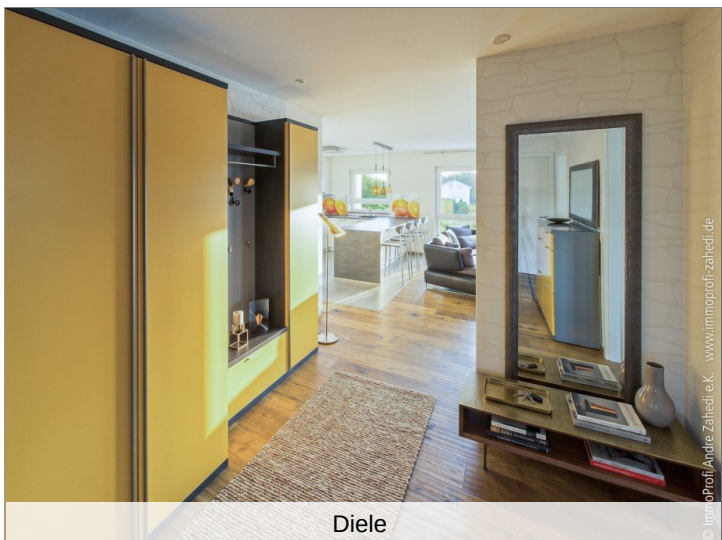


Diele

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Frankfurt am Main
- > 3 Zimmer

- > 83,50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004238



Diele



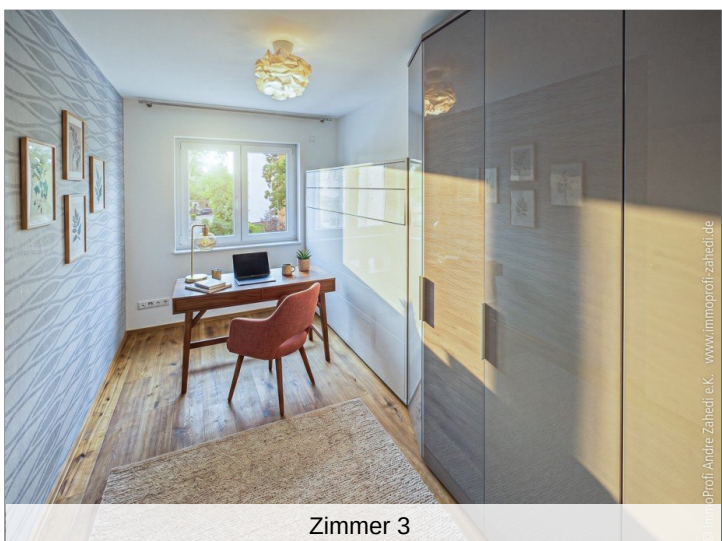
Duschbad



Schlafzimmer



Duschbad



Zimmer 3



Treppenhaus mit Aufzug

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Frankfurt am Main
- > 3 Zimmer

- > 83,50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004238



Ansprechpartner:

Firma

Telefon: 00496151599050
E-Mail: vk@anfrage.immoprofi-zahedi.de

Firmendaten:

Immoprofi Andre Zahedi e.K.
Holzhofallee 15 A
64295 Darmstadt

Tel.: +49 (0) 6151 - 59 905-0
Fax: +49 (0) 6151 - 59 905-15
E-Mail: info@immoprofi-zahedi.de
Internet: www.immoprofi-zahedi.de

Vertretungsberechtigter Geschäftsführender Inhaber:
André Zahedi

Registergericht: Amtsgericht Darmstadt
 Registernummer: HRA 83163
 Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 205700351

Aufsichtsbehörde: Ordnungsamt Darmstadt, 64225 Darmstadt,
Postfach 111061
Erlaubnis nach § 34c der Gewerbeordnung erteilt durch das
Landkreis Darmstadt-Dieburg

Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.
Mitglied bei DGHR – Deutsche Gesellschaft für Home Staging und Redesign e.V.

Ihre Notizen:

- > Etagenwohnung
- > Frankfurt am Main
- > 3 Zimmer

- > 83,50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004238



AGB:

Immoproti Andre Zahedi e.K. – Ihr Immobilienmakler in Darmstadt

wenn sie von der Immoproti Andre Zahedi e.K. schriftlich genehmigt werden.

1. Die von der Immoproti Andre Zahedi e.K. dem Auftraggeber überlassenen Angebote und Mitteilungen dürfen von diesem nur für sich selbst verwendet werden; jedoch unbefugter Gebrauch, insbesondere die Weitergabe an Dritte, rechtfertigt die Geltendmachung eines Schadensersatzanspruches in Höhe der Provisionszusätze gem. Ziff. 3c) der folgenden Allgemeinen Bedingungen.

2. Die Immoproti Andre Zahedi e.K. haftet nicht für die Richtigkeit der ihr von dem Eigentümer des Objektes gemachten Angaben, sie schließt die Haftung für eine eventuelle Unrichtigkeit der ihr gemachten Angaben und für alle ihr nicht selbst bekannten Umstände aus.

3. a) Eine Provisionspflicht entsteht bei folgenden Geschäften

- Abschlüsse, die mit einem von der Immoproti Andre Zahedi e.K. nachgewiesenen Käufer, Mieter oder Pächter innerhalb eines Jahres nach Vertragsabschluss getätigt werden; hierzu gehören auch Ersatz-, Zusatz- bzw. Ergänzungsgeschäfte, die im Zusammenhang mit einem derartigen Abschluss stehen.

- Die Provisionspflicht entsteht unabhängig davon, ob der Vertrag nach dem Angebot der Immoproti Andre Zahedi e.K. oder davon abweichend (z.B. bei der Preisgestaltung) zustande kommt.

“ Die Ausübung eines vertraglichen oder gesetzlichen Rücktrittsrechts nach Abschluss eines Vertrages berührt den Provisionsanspruch nicht.

3. b) Mit Vertragsabschluss über das nachgewiesene oder vermittelte Objekt ist die Provision fällig.

3. c) Bei einem durch Nachweis oder Vermittlungstätigkeit der Immoproti Andre Zahedi e.K. zustande gekommenen Kaufvertrages beträgt die Maklerprovision 5,8 % inklusive der geltenden Mehrwertsteuer vom effektiven Kaufpreis; dieser Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn ein von der Immoproti Andre Zahedi e.K. nachgewiesenes Objekt im Wege der Zwangsversteigerung erworben wird.

Bei Vermietung von Gewerbefläche, 3,57 Mieten inkl. MwSt, zu zahlen jeweils vom Mieter.

4. Vom Vertrag abweichende Vereinbarungen sind nur dann gültig, sofern sie schriftlich abgefasst und von beiden Vertragsparteien bestätigt werden.

5. Ohne schriftliche Vollmacht sind Mitarbeiter der Immoproti Andre Zahedi e.K. nicht berechtigt, Vereinbarungen, die von diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen abweichen, mit dem Auftraggeber zu treffen; werden dennoch Abreden getroffen, so werden sie nur dann rechtsgültig,