65936 Frankfurt am Main / Sossenheim

++ Neubau 3 Zimmer Wohnung 96 m² mit Balkon und Aufzug ++



Kaufpreis
575.000 €

Wohnfläche
96,35 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner

Lang Immobilien GmbH

Michael Lang
069-9200250
info@langimmobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	96,35 m²
separate WCs	1
Zimmer	3
Kellerfläche	3,53 m²
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2
Grundstücksfläche	1.270 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	575.000 €
Nebenkosten	350 €
Betriebskosten netto	350 €
Heizkosten enthalten	Ja

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2027
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	28.09.2034
Endenergiebedarf	13.70
Primär-Energieträger	ELECTRICITY

Zustand

Baujahr	2027
Verkaufstatus	offen

Austattung

Bodenbelag	Fliesen
Bauweise	Massivbauweise
Gäste-WC	Ja
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Solar Elektro
Heizungsart	Fußbodenheizung
seniorengerecht	Ja

Objekt-Titel

++ Neubau 3 Zimmer Wohnung 96 m² mit Balkon und Aufzug ++

Lage-Beschreibung

Die Lage verbindet ein angenehm attraktives Wohnumfeld mit einer alltagstauglichen Anbindung. Dadurch entsteht ein Standort, der im Tagesablauf unkompliziert funktioniert und zugleich Rückzugsmöglichkeiten bietet.

Auch räumlich ist die Wohnung klar im Frankfurter Westen verortet, im Umfeld von Sossenheim und mit kurzen Wegen in Richtung Höchst sowie nach Eschborn. Damit sind sowohl gewachsene Stadtteilstrukturen als auch wichtige Arbeitsstandorte im nahen Umfeld schnell erreichbar.

Online-ID:
WEYLRQFN

Objekt-Nr.:
24132285_10

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Ergänzend überzeugt die überregionale Anbindung über die Autobahnen A 66 und A 648, deren Auffahrt in der Nähe liegt, etwa 10 Minuten zu Fuß oder rund 10 Minuten mit dem Auto. Dadurch sind Fahrten in die Frankfurter Innenstadt, ins Rhein Main Gebiet und zu überregionalen Zielen gut planbar.

Auch die Nahversorgung ist im direkten Umfeld solide abgedeckt. Supermärkte wie PENNY Sossenheim und Lidl liegen fußläufig, ebenso ergänzende Angebote für den täglichen Bedarf, etwa eine dm-Drogerie in der näheren Umgebung. Damit bleibt der Alltag auch ohne großen Organisationsaufwand gut organisierbar.

Der öffentliche Nahverkehr ist ein weiterer Pluspunkt. Die Bushaltestelle Westerwaldstraße ist in etwa 2 Minuten zu Fuß erreichbar und bindet mit den Linien 50 und M55 an. Ergänzend ist die S-Bahn-Station Eschborn Süd mit den Linien S3 und S4 in rund 10 Minuten mit dem Auto oder etwa 15 Minuten mit dem öffentlichen Nahverkehr erreichbar, was die Verbindung in Richtung Frankfurt und Taunus zusätzlich stärkt.

Auch für Erholung und Freizeit sind passende Angebote in der Nähe vorhanden. Grünflächen wie der Grünzug am Sulzbach sowie kleinere Parks und Spielbereiche liegen fußläufig, sodass Spaziergänge, kurze Auszeiten oder Aktivitäten im Freien unkompliziert in den Tagesablauf integrierbar sind.

In Summe bietet der Standort eine ausgewogene Kombination verlässlicher Mobilität.

Ausstattungs-Beschreibung

- Neubauprojekt Baujahr 2027
- Personenaufzug im Gebäude
- Mehrparteienhaus mit modernen Balkon und Terrassenanlagen
- Zeitgemäße, geradlinige Architektur
- Großzügige Fensterflächen für gute Belichtung
- Wohn- und Essbereich als zentraler Aufenthaltsraum
- Schlafzimmer mit Stellflächen für Schranklösungen
- Bodentiefe Verglasungen in Wohn- und Schlafbereichen
- Bodenbeläge innen Parkett oder Vinyl
- Fußbodenheizung
- Energieeffizienzklasse A plus
- Vor-Ort-Besichtigungsmöglichkeit

sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.9.2034.
Endenergiebedarf beträgt 13.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2027.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

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.

Objektbeschreibung

Diese 3 Zimmer Etagenwohnung im 1. Obergeschoss bietet auf ca. 96 m² Wohnfläche ein modernes Zuhause mit Aufzug und Balkon.

Schon beim Betreten wirkt die Wohnung klar strukturiert und angenehm offen, sodass Ankommen und Alltag nahtlos ineinandergreifen können. Der Eingangsbereich führt direkt in den großzügigen Mittelpunkt der Wohnung, wodurch Wege kurz bleiben und sich das Wohnen von Anfang an unkompliziert anfühlt.

Herzstück ist der weitläufige Wohn und Essbereich, der durch große Fensterflächen viel Tageslicht aufnimmt und eine ruhige, wohnliche Atmosphäre schafft. Hier findet sowohl das gemeinsame Familienleben als auch der Rückzug am Abend seinen Platz, während die offene Raumwirkung flexible Möblierung ermöglicht und den Blick nach draußen einbindet. Der direkte Zugang zum Balkon erweitert den Wohnraum nach außen und macht aus dem Wohnbereich einen Ort, der sich zu jeder Jahreszeit nutzen lässt.

Die Aufteilung unterstützt unterschiedliche Lebenssituationen, weil sich die privaten Räume klar vom gemeinschaftlichen Bereich abgrenzen lassen. Zwei Schlafzimmer bieten gute Voraussetzungen für Elternschlafzimmer und Kinderzimmer oder alternativ für Arbeiten und Gäste, sodass sich die Wohnung mit den Bedürfnissen weiterentwickeln kann. Das Badezimmer ist übersichtlich geplant und bietet eine gute Ausstattung.

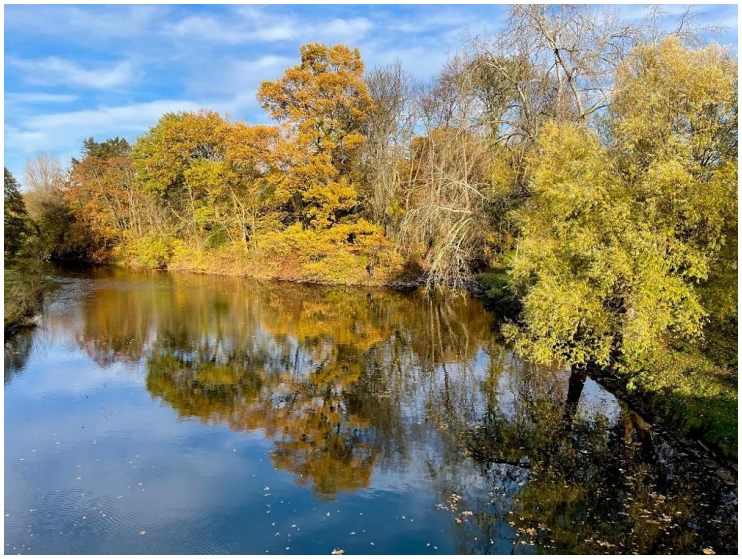
Ein zusätzlicher Komfort ergibt sich durch den Aufzug, der den Zugang zur Wohnung im 1. Obergeschoss bequem macht und den Alltag mit Einkäufen oder Kinderwagen spürbar erleichtert.

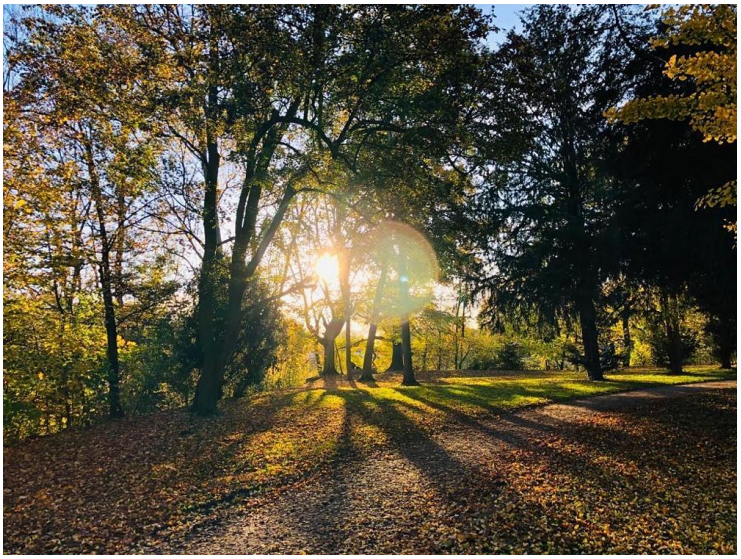
Gern stellen wir Ihnen die Wohnung vor, damit Sie sich in Ruhe ein Bild von Raumgefühl und Aufteilung machen können. Sichern Sie sich jetzt Ihren Termin und sprechen Sie uns an wir begleiten Sie zuverlässig bis zum Einzug. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Impressionen

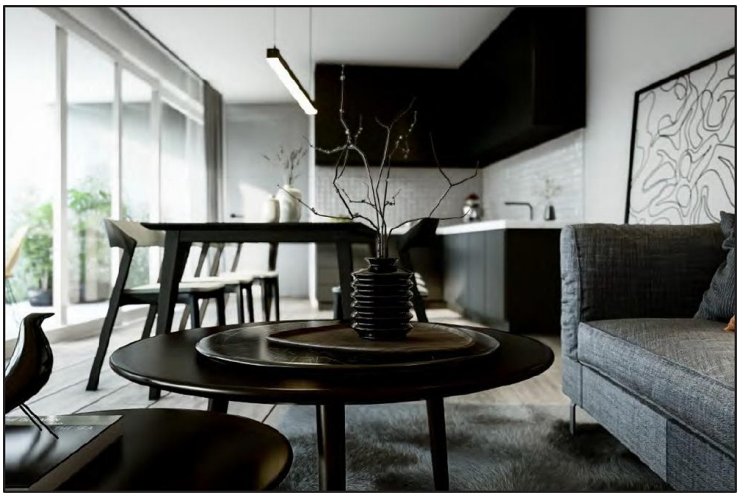












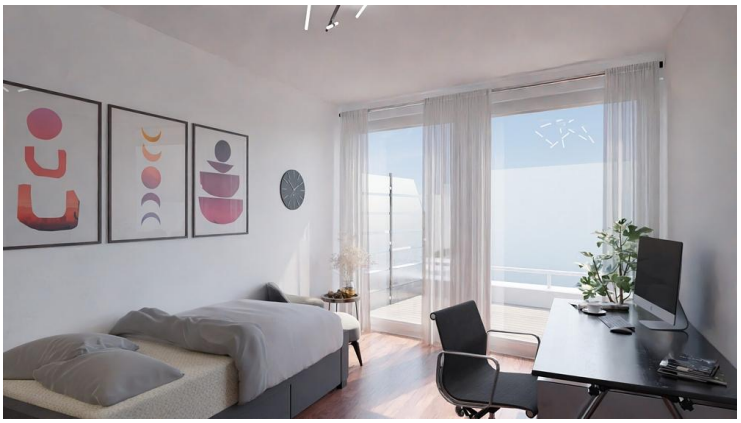








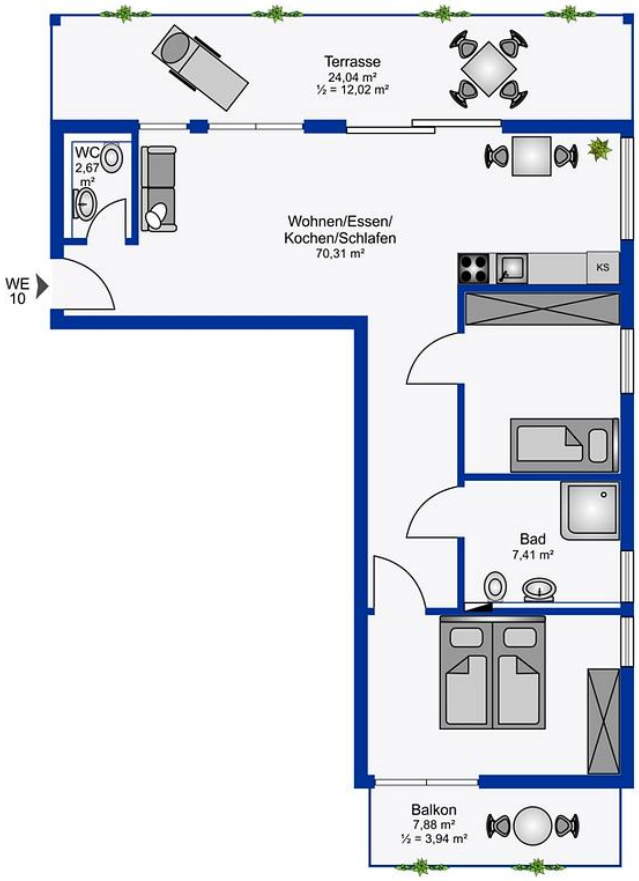








LANGIMMOBILIEN®
für Zuhause, unsere Aufgabe



1. Obergeschoss