



Ihr neues Zuhause?

Charmantes Reihenmittelhaus in Frankfurt / Nied



**S**ie sind schon lange auf der Suche nach Ihrem neuen Zuhause? Sie wollen endlich ankommen, einziehen, sich wieder zuhause fühlen? Nutzen Sie jetzt Ihre Chance und sichern Sie sich Ihr Ticket heraus aus der Miete ins Eigentum!

Dieses gepflegte Reihennittelhaus in verkehrsgünstiger Lage von Frankfurt / Nied. wurde 2006 erbaut und bietet seinen neuen Bewohnern hohen Wohnkomfort und durch die intelligente Raumaufteilung vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Sie können direkt einziehen!

Genießen Sie das riesige Wohnzimmer, das Platz für die gesamte Familie bietet. Erholen Sie sich und schöpfen Sie Lebenskraft in ihrem neuen Garten, freuen Sie sich auf Grillabende auf der Terrasse - Ihre neue Immobilie wartet auf Sie. Das Haus verfügt über einen konservativen Schnitt,

ergänzt um einige beachtenswerte Extras:

So verfügen Sie über zwei vollwertige Badezimmer, nachdem das ursprünglich geplante Gäste-WC im Erdgeschoss auf ein Tageslichtbad mit Dusche erweitert wurde.

Beachtenswert ist auch das Dachgeschoss. Der Studio-Raum verfügt über besonders viel Platz - ideal für große Kinder, die endlich ihr ganz eigenes Reich bekommen sollen.

Auch im Keller erwartet Sie eine Menge Platz zum Stauen oder Lagern. Der grö-



**Willkommen in Ihrem Zuhause!**



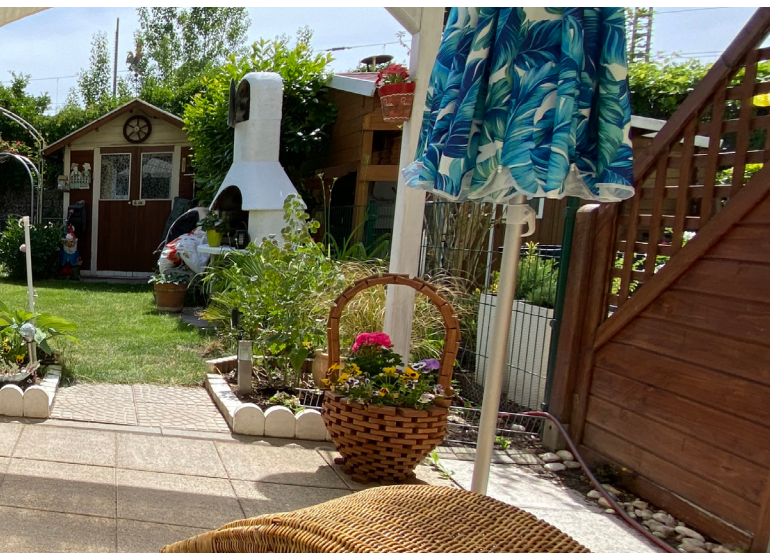
ßere Kellerraum wurde in der Vergangenheit sogar wohnlich genutzt.

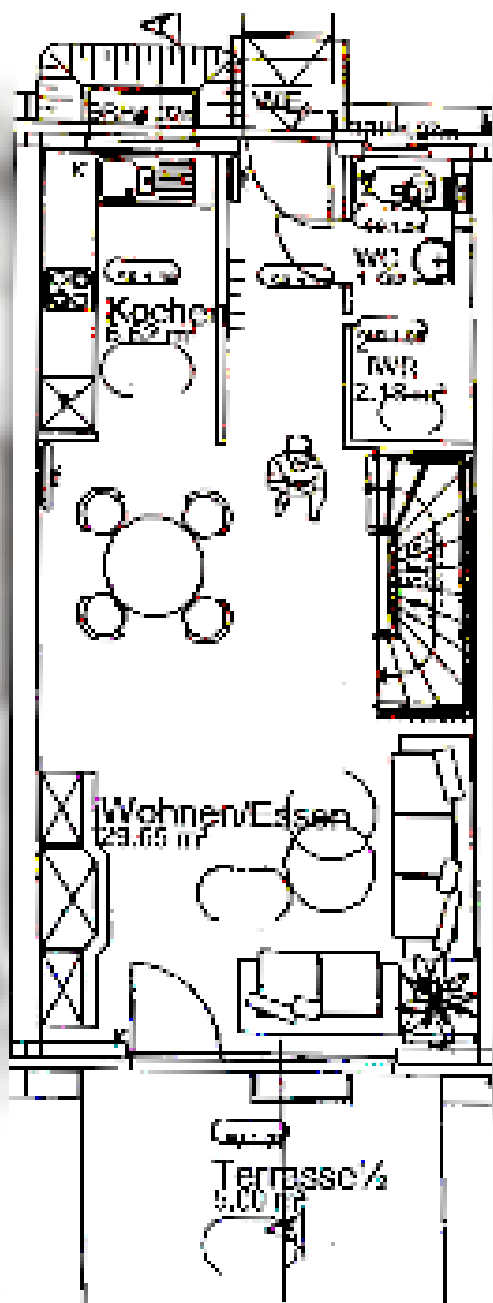
Die offene Küche im Erdgeschoss lässt das ohnehin weitläufige Wohnzimmer noch einmal größer erscheinen.

Zum Schmuckstück wird die Immobilie durch die hochwertigen Materialien, beispielsweise durch den edlen Fußboden im Wohnzimmer oder die geschmackvollen, zeitlos-modernen Fliesen in den Badezimmern.

Zudem sind zwei Stellflächen für Ihre PKW als

Sondernutzungsrecht vorhanden - im Wohngebiet mit Parkraumknappheit ein unbedingter Vorteil.





barn haben diese durch einen Wintergarten ersetzt. Der Garten schließt direkt an; er bietet



Platz zur Erholung, zum Gärtnern, sowie einen Werkzeugschuppen, der über umfangreiche Lagermöglichkeiten verfügt.



Das Haus ist auf vier Ebenen aufgeteilt, drei Wohnebenen, sowie das teilweise wohnlich nutzbare Kellergeschoss.

Der Eingangsbereich öffnet sich im EG. ins großzügige Wohnzimmer mit angeschlossener Küche. Eine Besonderheit, verglichen mit anderen Reihenmittelhäusern, ist das vollwertige Tageslichtbad linker Hand des Eingangs. Es ist ausgestattet mit Dusche, WC, Waschtisch und Fenster. Dem Wohnbereich ist eine große, von einer Pergola überdachte, Terrasse vorgelagert. Einige Ihrer neuen Nach-

Die Treppe ist seitlich des Wohnbereichs platziert, sodass eine offene, loftartige Atmosphäre entsteht. Über sie gelangen Sie ins Kellergeschoss, wie auch ins 1. OG und ins Dachgeschoss. Im 1.OG finden Sie zwei komfortable Schlafräume, sowie das große Badezimmer. Mit 17 Quadratmetern ist das Schlafzimmer linker hand idealerweise als Elternschlafzimmer zu nutzen. Das Schlafzimmer ist nach Süden ausgerichtet und verfügt über eine durchgehende

Fensterfront, die viel Licht ins Innere lässt. Das langgezogene Kinderzimmer bzw. Büro verfügt über rund 16 Quadratmeter Wohnfläche. Das moderne Tageslichtbad ist mit Wanne, Wasch-



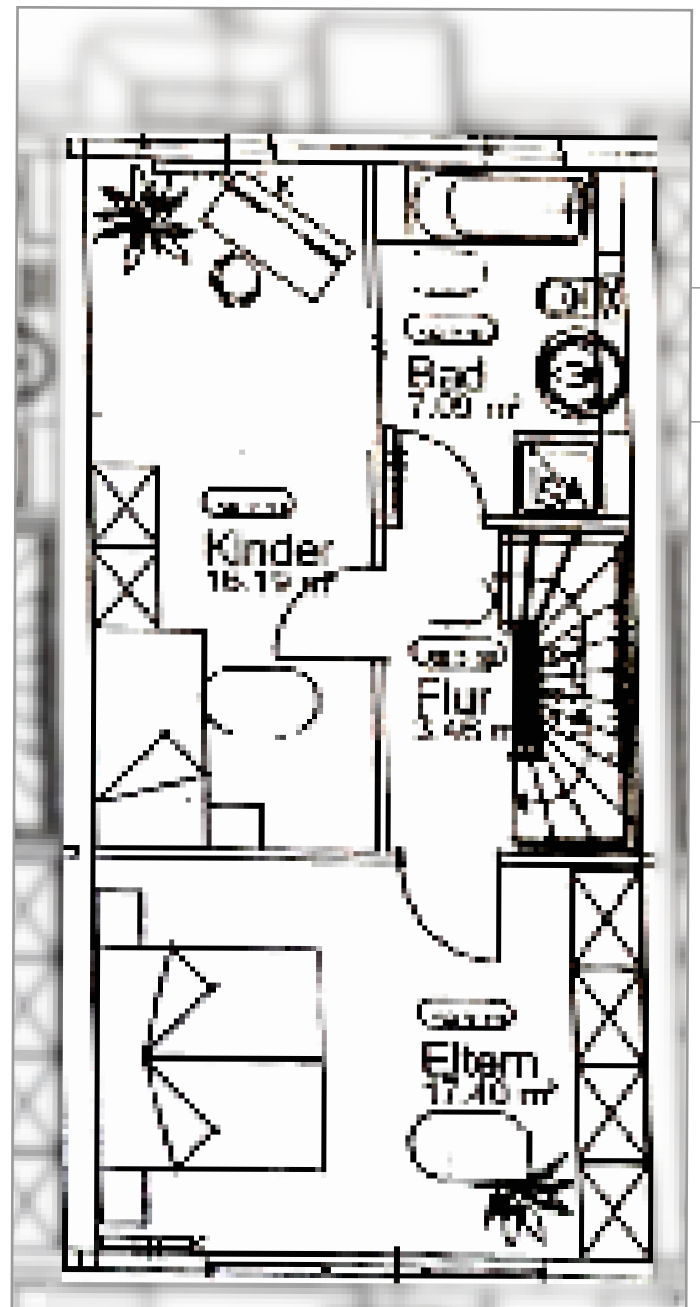
tisch und WC ausgestattet und elegant gefliest. Das Dachstudio bietet ideale Entfaltungsmög-

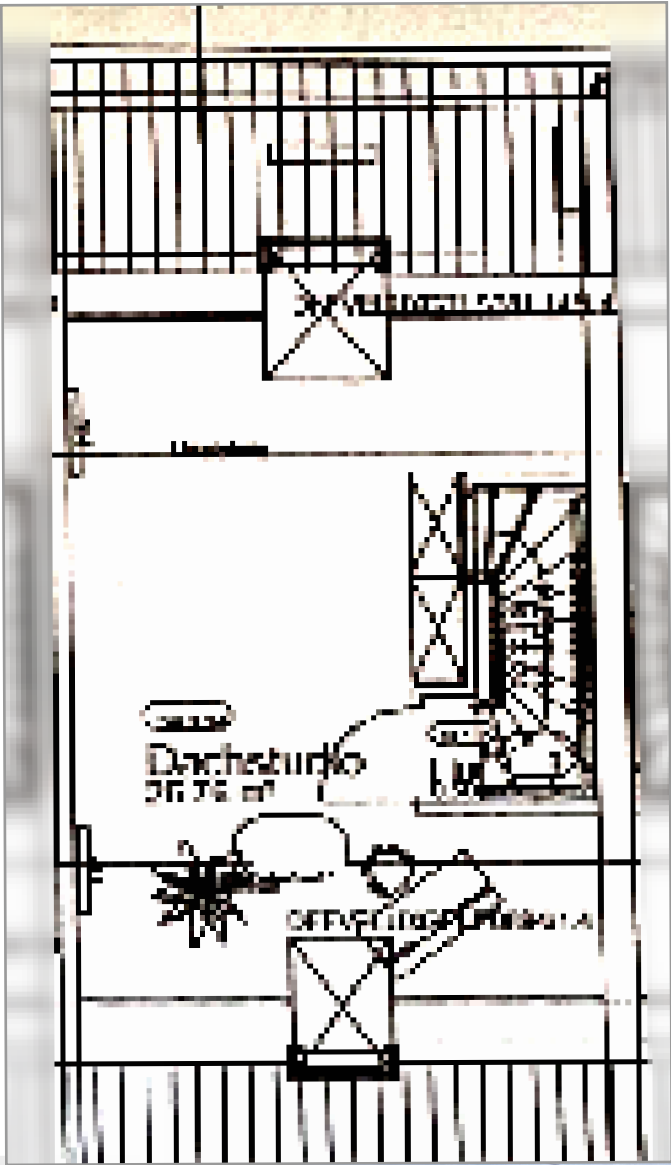


lichkeiten für ein älteres Kind oder ist als Frei-



zeitraum zu nutzen. Es besteht mit großen Fenstern nach zwei Seiten, die für eine lichtdurchflutete Wohnatmosphäre sorgen. Im Keller finden sie zwei weitere Räume, sowie zusätzlichen Stauraum: Insbesondere der Raum gegenüber der Treppe ist eingeschränkt wohn-





Dachstudio / DG



# Wohnflächenberechnung

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG			
ZEICHNUNG: TEIL 5		15-05_T Freizeitanlage	
PROJEKTLEITUNG: nach § 9 V		DATUMZEIT: 04.03.2009	
WOHNEINHEIT 59		BESTELLER: BWT/Thyry	
59.01	Fuß	0,410*0,600 0,470*0,650*1,150 0,470*0,650*0,500*10,000 0,271*0,650*1,000*10,140 Summe:	2,396 m <sup>2</sup> 0,6876 m <sup>2</sup> 0,0738 m <sup>2</sup> 0,1760 m <sup>2</sup> 3,333 m <sup>2</sup>
59.02	Fuß		3,33 m <sup>2</sup>
59.03	Diele	0,340*1,310 Summe:	4,3724 m <sup>2</sup> 4,38 m <sup>2</sup>
59.1.04	Wd	0,250*0,770 1,520*1,140 Summe:	0,1925 m <sup>2</sup> 1,7208 m <sup>2</sup> 1,9133 m <sup>2</sup>
59.1.05	Lamin	1,200*1,500 Summe:	1,800 m <sup>2</sup> 1,800 m <sup>2</sup>
59.1.06	Küchen	0,571*0,950*1,300*10,100 11,873*2,400*1,240*12,000 Summe:	0,1380 m <sup>2</sup> 6,4560 m <sup>2</sup> 6,594 m <sup>2</sup>
59.1.07	Wohnen/Essen	0,110*1,3010 1,100*1,850 6,650*1,850 Summe:	0,1431 m <sup>2</sup> 2,035 m <sup>2</sup> 12,3025 m <sup>2</sup> 14,4706 m <sup>2</sup>
59.1.08	Terrasse(s)	0,8*14,000*2,500 Summe:	11,200 m <sup>2</sup> 11,200 m <sup>2</sup>
59.1.09			11,200 m <sup>2</sup>
59.2.09	Fuß	3,010*1,150 Summe:	3,4615 m <sup>2</sup> 3,46 m <sup>2</sup>
59.2.10	Buß	0,5*(2,440+2,440)*0,250 0,5*(2,240+2,240)*2,000 Summe:	0,6100 m <sup>2</sup> 2,240 m <sup>2</sup> 2,85 m <sup>2</sup>
59.2.11	Kinder	6,350*2,000	12,700 m <sup>2</sup>
Summe		1-000	49,011 m <sup>2</sup>

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG			
ZEICHNUNG: TEIL 5		15-05_T Freizeitanlage	
PROJEKTLEITUNG: nach § 9 V		DATUMZEIT: 06.03.2009	
WOHNEINHEIT 59		BESTELLER: BWT/Thyry	
59.2.12	Fuß	Summe:	10,18 m <sup>2</sup> 10,18 m <sup>2</sup>
59.2.13	Fuß	0,5*(4,000+4,000)*1,000 Summe:	4,000 m <sup>2</sup> 4,000 m <sup>2</sup>
59.3.14	Dachstuhl	11,571*1,000*1,000*10,000 2,200*12,000 2,010*3,700 1,000*0,700 0,400*0,800*1,200 0,571*14,000*1,200 0,5*(0,5*14,000+1,000)*1,170 0,7*(1,170*1,000) Summe:	1,6000 m <sup>2</sup> 26,400 m <sup>2</sup> 7,4370 m <sup>2</sup> 0,700 m <sup>2</sup> 0,480 m <sup>2</sup> 3,1368 m <sup>2</sup> 3,1368 m <sup>2</sup> 0,8000 m <sup>2</sup> 0,8000 m <sup>2</sup> 28,375 m <sup>2</sup>
Summe		0-000	27,35 m <sup>2</sup>
Wohnfläche, Wohneinheit 59			124,36 m <sup>2</sup>

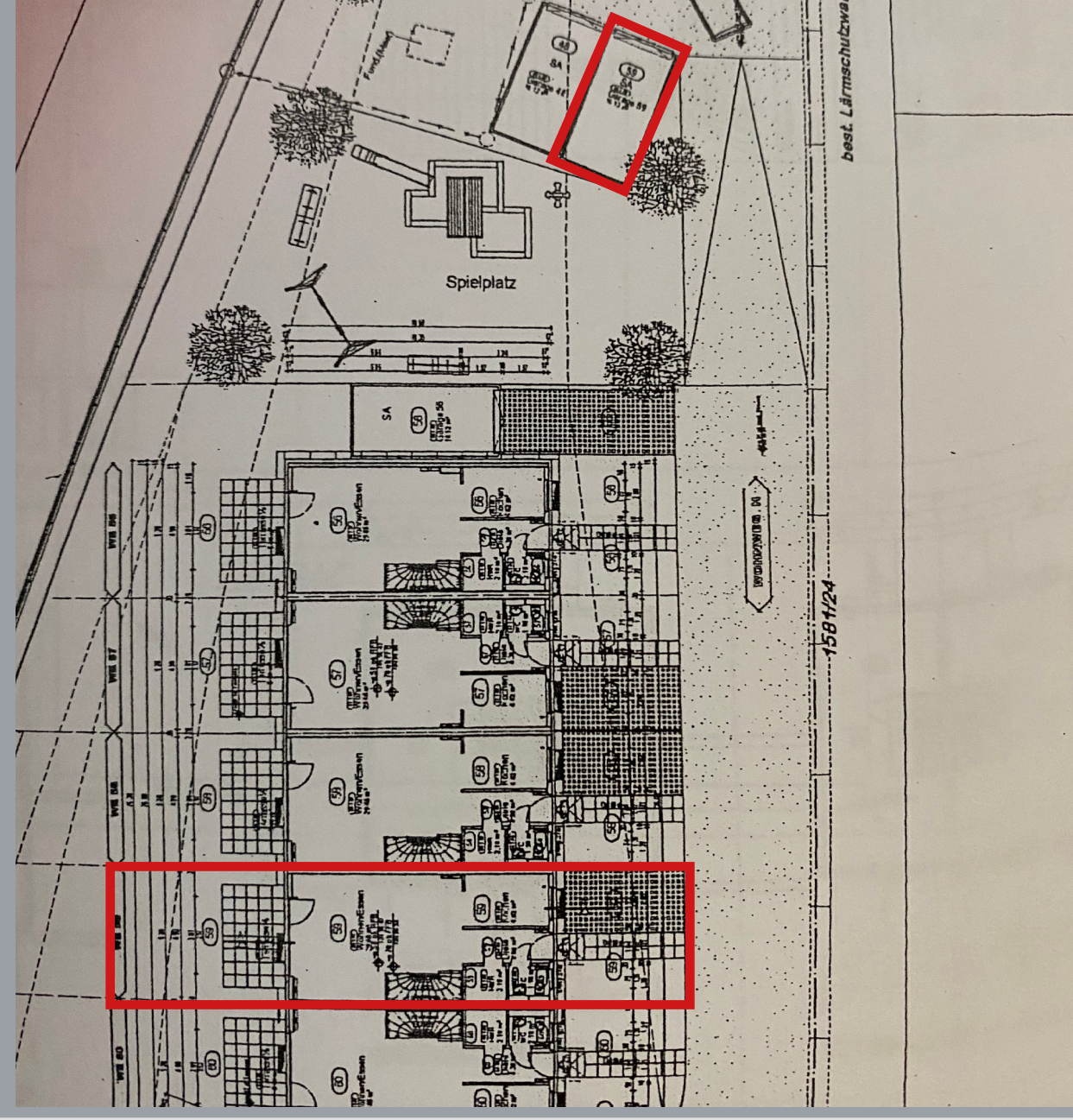
Wohnflächenberechnung  
(Quelle: Bauakte)

59. Mit einem Miteigentumsanteil von 1/76 ist verbunden das Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 59 bezeichneten Räumen im Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss der Wohneinheit Nr. 59 sowie Sondernutzungsrechte an den im Sondernutzungsplan mit Nr. 59 bezeichneten Grundstücksflächen (Terrasse, Gartenfläche, Weg zum Haus sowie zwei Stellplätze).

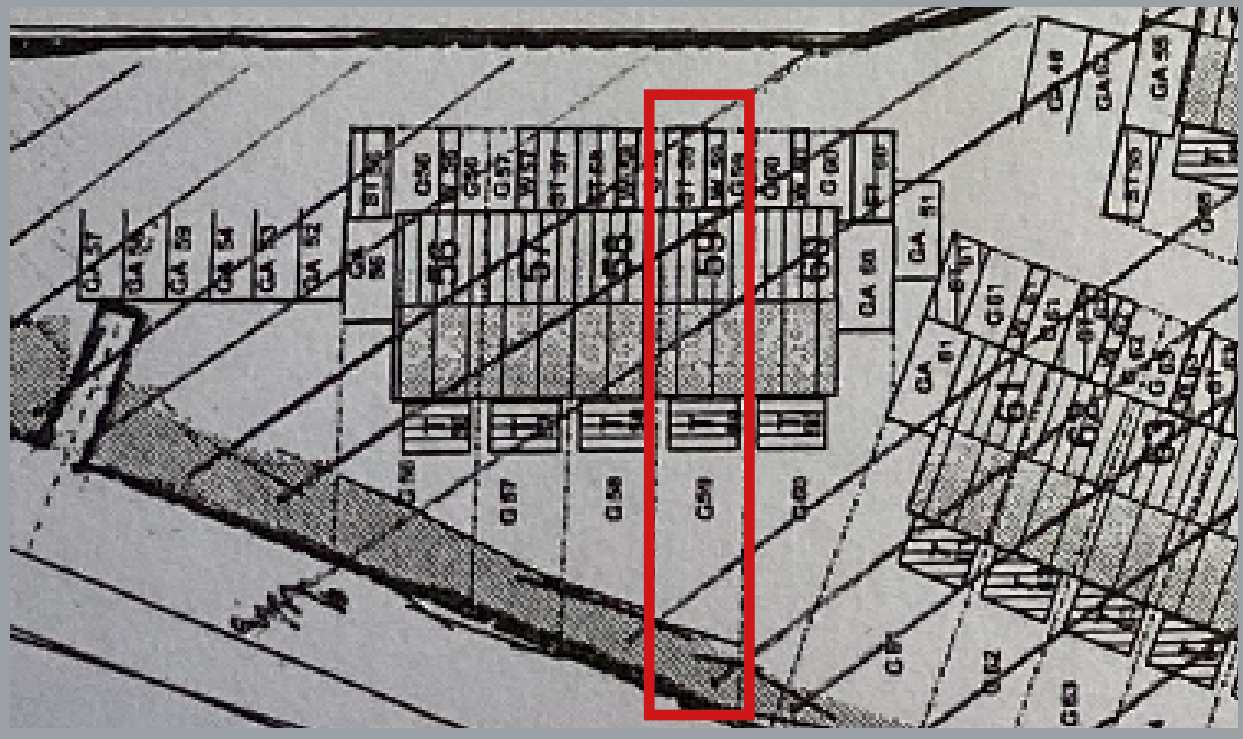
Das Haus mit der Nummer 59 aus dem Aufteilungsplan ist Teil der Eigentümergemeinschaft „Willhelm-Koppel-Weg.“ Diese besteht aus 76 Teileigentümern. Das Gemeinschaftseigentum wird derzeit von der Hausverwaltung Voxa-GmbH, 67105 Schifferstadt verwaltet. Hier teilen Sie sich mit den übrigen Eigentümern die Kosten für die wartungsarme Fernwärme-Heizung. Sie erhalten von der Verwaltung eine jährliche

Heizkostenabrechnung basierend auf Ihrem persönlichen Verbrauch nach Heizkostenzählern. Im Jahr 2020 wurde 4,877 kWh verbraucht, es sind Kosten für Heizung / Warmwasser von 1250,32 € entstanden. Auch die Abrechnung für Frischwasser und Abwasser erhalten Sie jährlich rückwirkend von der Hausverwaltung, hier sind bei 151,370 Kubikmetern 594,10 € angefallen. Für die Erhaltung des Gemeinschaftseigentums ist in 2020 eine Instandhaltungsrücklage bezogen auf die Einheit von monatlich 33,00 € angefallen. Dies ergibt jährliche Kosten (2020) von insgesamt 3.887,52 € bzw. 323,06 € im Monat.

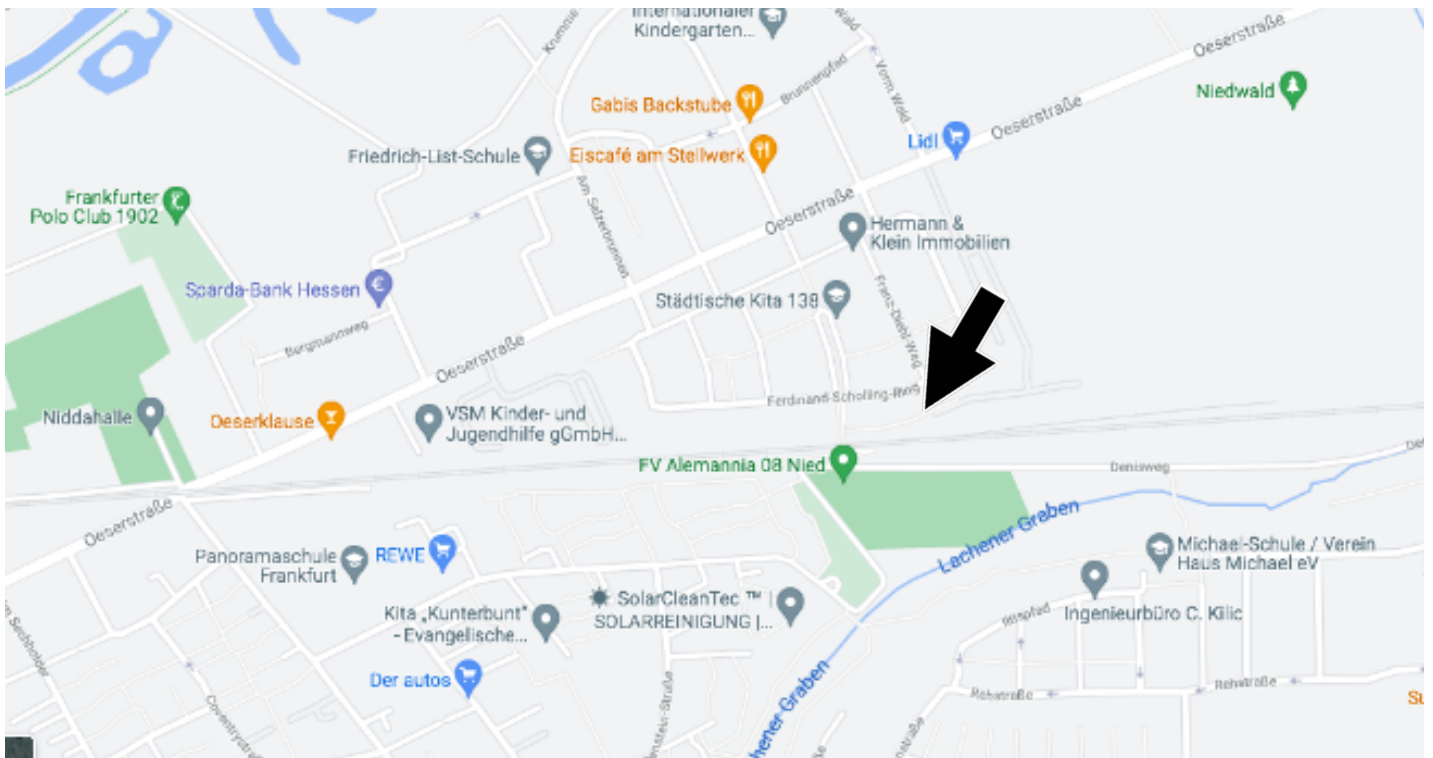




Quelle: Teilungserklärung von 2005 und 2006,  
erhalten von der Hausverwaltung Voxa GmbH



# Teilung & Aufteilung



Zentral und doch für sich: Die Wohnlage besticht mit einer außergewöhnlichen Lage in unmittelbarer Nähe des Naherholungsgebiets „Niedwald“. Die Siedlung Wilhelm-Koppel-Weg ist eine Stichstraße, Ihr Reihenmittelhaus befindet sich in der letzten Reihe einer Sackgasse, sodass Sie weder von vorbeifließendem Verkehr, noch von Fußgängern behelligt werden. Im Süden begrenzt die Gleisanlage der Deutschen Bahn die Siedlung mit einem massiven Lärmschutzdamm.

Die Lage in Frankfurts Westen ist ideal für Personen, die regelmäßig verreisen. Zum Flughafen und zum Hauptbahnhof haben Sie eine direkte Anbindung. Interessant ist auch die immer weiter fortschreitende Kultivierung des Europaviertels. Mit dem Skyline-Plaza verfügen Sie in Ihrem Einzugsgebiet über ein modernes Einkaufszentrum. Aber auch vor Ort in Nied können Sie eine Menge entdecken und unternehmen. Die Oeserstraße hinunter finden sie zahlreiche Geschäfte, in nächster Nähe sind kleine

Restaurants angesiedelt. Ein Nahversorger ist der Wohnsiedlung direkt vorgelagert. Erledigen Sie Ihre Einkäufe „Just-in-Time“ mit einem Anfahrtsweg von weniger als einer Minute!





Das Haus verfügt über das Sondernutzungsrecht für 2 Stellplätze, abgebildet durch einen Stellplatz direkt vor dem Haus und eine Garage lt. Aufteilung von 2005 & 2006 bezeichnet mit Nr. 59

# Garagen, Eckdaten

**Adresse:**

**Baugenehmigung:** 2006  
**Entwickler:** Weissenburger

**Haustyp:** Reihemittelhaus  
**Wohnfläche:** ca. 124 qm  
davon ca. 5 qm Terrasse  
(Grundfläche der Terrasse 10 qm)

**Grundstück:** ca. 150 qm als Sondernutzungsrecht  
**Nutzfläche:** ca. 20 qm, 15 qm wohnlich nutzbar  
**Heizungsart:** Fernwärme

**EBK:** Ja

**Schlafzimmer:** 3 (+1 Wohnzimmer)  
**Badezimmer:** 2

**Keller:** 2 Kellerräume, zusätzliche Stauflächen unter der Treppe

**Stellplätze:** 2, Garage und Aussenstellplatz als Sondernutzungsrecht

**Zustand:** gepflegt

**Hausgeld:** 323,- € mntl.  
**Energiepass:** Bedarfsausweis, Fernwärme, Primärenergiebedarf 89,35 kWh/m<sup>2</sup>a

**Kaufpreis:** 680.000 €  
**Provision:** provisionsfrei für den Käufer

**Disclaimer:** Sämtliche im Expose aufgeführte Daten basieren auf den Angaben des Verkäufers und wurden von uns nicht nachgeprüft. Änderung, Irrtum oder Zwischenverkauf vorbehalten.



Nitzsche worldwie GmbH  
Im Birkengrund 5, 61352 Bad Homburg

fon.: +49 (0)69 348 780 842, fax : +49 (0)69 348 780 849  
info@vermieterpro.de