

# EXPOSÉ



Schicke 2 Zimmerwohnung mit Balkon und Stellplatz, in bester Innenstadtlage von Maintal-Bischofsheim - unmittelbar vor den Toren der Mainmetropole Frankfurt am Main

## Objektdaten:

Gebäudetyp:	Mehrfamilienhaus
Objekttyp:	Eigentumswohnung
Wohnung Nr.:	2011
Baujahr:	1972
Geschosse:	15 Vollgeschosse + Penthouse
Geschosslage:	1.OG
Zimmer:	2
Wohnfläche:	ca. 72,5 m <sup>2</sup>
Keller:	ja
Stellplatz:	Außenstellplatz Nr. 84
Fenster:	doppelsolierverglaste Kunststofffenster
Heizung:	Umstellung auf Wärmepumpe mit Spitzenlastkessel
Zustand:	Sanierung der thermischen Gebäudehülle, als auch der technischen Anlagen sowie vollständige Neugestaltung des Eingangsbereichs und der Außenanlagen
Mietstand:	wird neuvermietet
Kaltmiete SOLL:	830,00 € inkl. Stellplatz

## Objektbeschreibung:

Diese schöne 2 Zimmerwohnung im Herzen Maintals befindet sich im 1.OG einer gepflegten und professionell verwalteten Wohnanlage bestehend aus 98 Eigentumswohnungen. Die ca. 72,5 m<sup>2</sup> teilen sich wie folgt auf:

- Wohnzimmer
- Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Diele
- Loggia

Zur Wohnung gehört ein eigener Kfz-Außenstellplatz sowie ein eigenes Kellerabteil im Untergeschoss des Hauses. Ein sehr ruhiges Haus, in bester Lage welches in 2024 umfassend energetisch saniert wird. Die Arbeiten starten im 3. Quartal 2024 und umfassen im Wesentlichen folgende Maßnahmen:

## **Gebäudehülle**

Die komplette thermische Gebäudehülle wird nach EnEV saniert.

Sanierung des Flachdachs nach EnEV

Erneuerung sämtlicher Fenster

Montage eines Wärmedämmverbundsystems an den Fassadenflächen (Dämmung nach EnEV)

Dämmung der Decke über dem Kellergeschoss

Neue Hauseingangstür

Allgemeine Reduzierung von Wärmebrücken

## **Balkone**

Sanierung der Betonfertigteile an sämtlichen Brüstungen und Attiken

Sanierung der Balkonuntersichten

Vollständige Erneuerung der Entwässerung der Balkone

Installation einer Außensteckdose je Balkon

## **Treppenhaus**

Neuer Bodenbelag

Neuanstrich des kompletten Treppenhauses

Neue Beleuchtung der Flure

## **Eingangsbereich**

Erneuerung der Treppenstufen

Wetterabweisende Metallstruktur an den offenen Seitens des Zugangsbereichs

Neues wettergeschütztes, helles Foyer mit neuer Briefkasten- und Klingelanlage

Behindertengerechte geschwungene Zugangsrampe

Neuer Vordachaufbau

Neue Beleuchtung der Zuwegung

Neue Glasfassade als Eingangssituation

## **Außenanlage:**

Neugestaltung und Umorganisation der Parkplätze und des Müllbereichs

Neuaufteilung der Parkplätze mit einer Breite von 2,40m oder 2,50m

Herstellen von 2 Besucherparkplätzen mit Pollern

Errichten von Bodenschwellen

Ergänzung und Erneuerung der Parkplatzbeleuchtung

Zusammenlegung der Müllbereiche

Überdachte Fahrradstellplätze

Verlegung und Erneuerung des Spielplatzes

## **Heizungsanlage**

Einbau einer Wärmepumpe mit Spitzenlastkessel



Fassadenteil mit Fenstern, Oberfläche gefirbt  
 Fassadenteil ohne Fenster, Oberfläche mit Steinemisch  
 Betonbrüstungen, A-Fliesen und Social  
 Markisen  
 Außenlaggen und Innensystem, Terrassen  
 Fassadenteile außer, Treppenhalle, Eingang

Ansicht Nord M = 1:50



1  
 2  
 3  
 4  
 5  
 6  
 7  
 8  
 9  
 10  
 11  
 12  
 13  
 14  
 15  
 16  
 17  
 18  
 19  
 20  
 21  
 22  
 23  
 24  
 25  
 26  
 27  
 28  
 29  
 30  
 31  
 32  
 33  
 34  
 35  
 36  
 37  
 38  
 39  
 40  
 41  
 42  
 43  
 44  
 45  
 46  
 47  
 48  
 49  
 50  
 51  
 52  
 53  
 54  
 55  
 56  
 57  
 58  
 59  
 60  
 61  
 62  
 63  
 64  
 65  
 66  
 67  
 68  
 69  
 70  
 71  
 72  
 73  
 74  
 75  
 76  
 77  
 78  
 79  
 80  
 81  
 82  
 83  
 84  
 85  
 86  
 87  
 88  
 89  
 90  
 91  
 92  
 93  
 94  
 95  
 96  
 97  
 98  
 99  
 100



Ansicht West M = 1:50





Fassadenteil mit Fenstern, Oberfläche gefliest

Fassadenteile ohne Fenster  
Oberfläche mit Glasmosaik

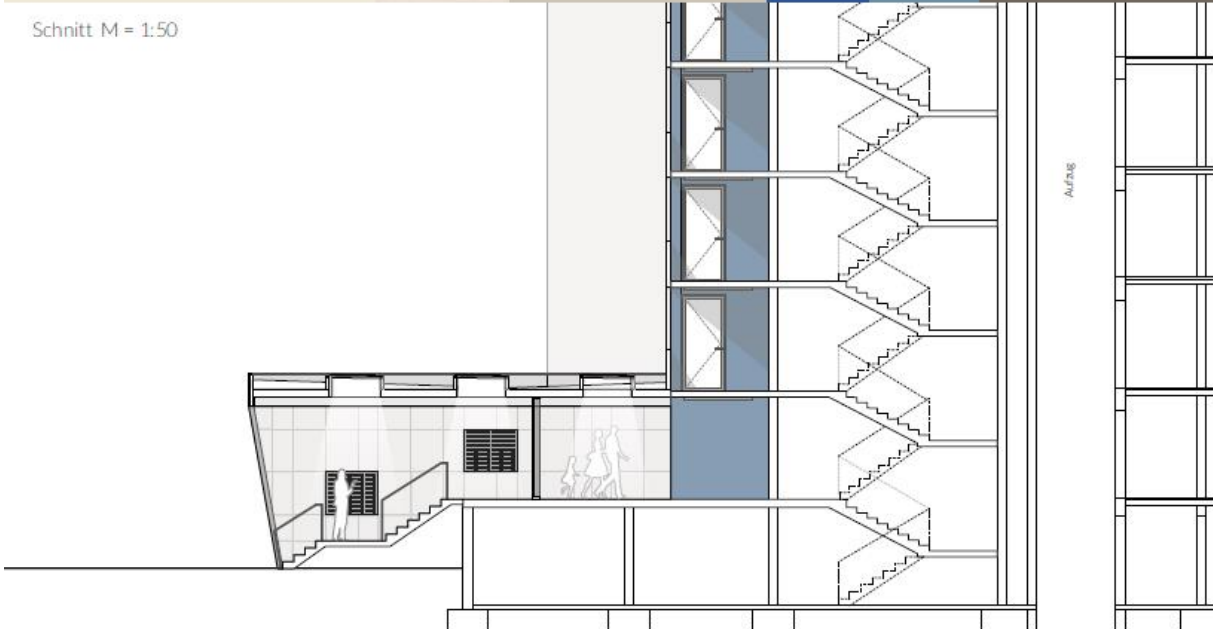
Bürovorstellungen, Aktiven und Social

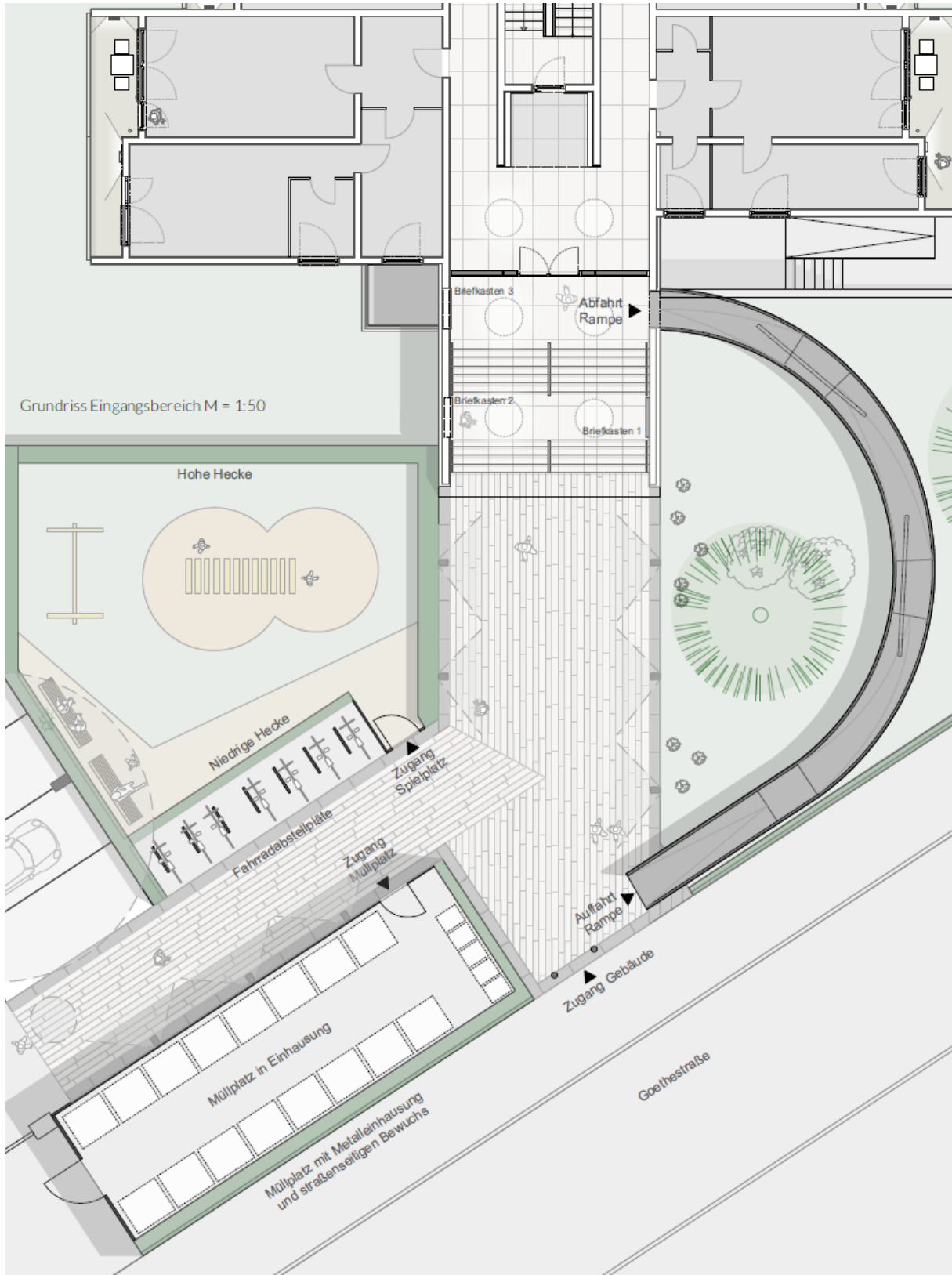
Werkraum

Außenterrassen und innerem  
Tropenhaus

Konferenzraum außen  
Profifunktionstraining

Schnitt M = 1:50







Impressionen vor Sanierung:





Impressionen Wohnung:

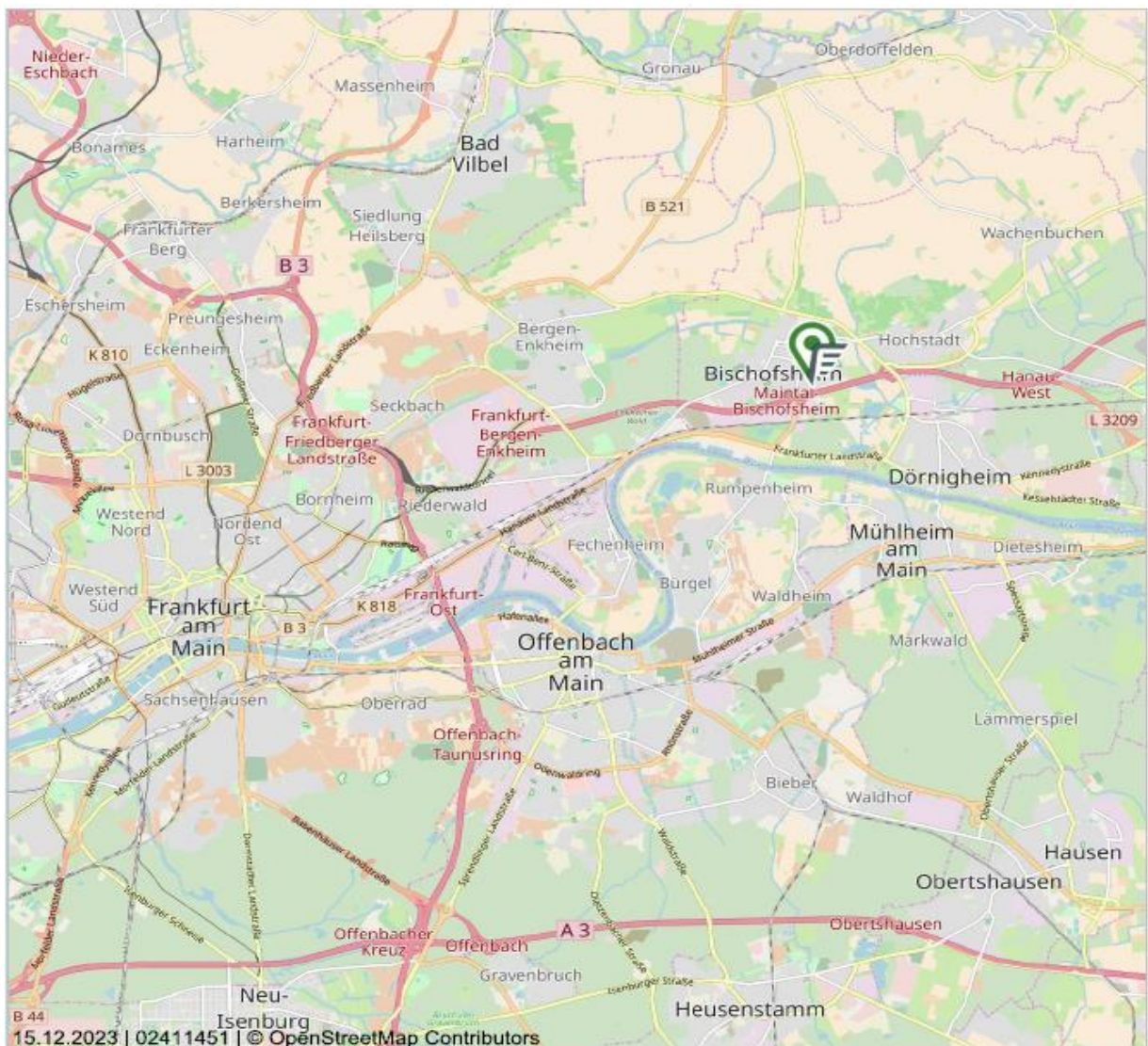




## Lagebeschreibung:



In zentraler Lage von Maintal-Bischofsheim, befindet sich diese tolle Wohnung, unmittelbar vor den Toren der Mainmetropole Frankfurt am Main. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und fußläufiger Entfernung.



Maßstab (im Papierdruck): 1:100.000  
Ausdehnung: 17.000 m x 17.000 m



0

10.000 m

# Grundriss



Alle Angaben ohne Gewähr!