



**Objektnummer 381317**

## **Vermietete 4-Zimmer Eigentumswohnung mit Spitzboden in Raunheim**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**275.000,00 €**  
**3,57% vom Kaufpreis (inkl. MwSt.) inkl. MwSt.**

**Öffnungszeiten**  
**Mo. - Fr. 09.30 - 18.30**  
**Oder nach Vereinbarung**

**Mathildenstraße 3 | 65479 Raunheim**  
**Tel.: 06142-4 68 69 | Fax.: 06142-2 21 88**

## Ihr Makler für Rhein-Main und rund um Flughafen Frankfurt

|                            |                                 |
|----------------------------|---------------------------------|
| <b>Wohnfläche</b>          | <b>97,6 m<sup>2</sup></b>       |
| <b>Nutzfläche</b>          | <b>76,9 m<sup>2</sup></b>       |
| <b>Kellerfläche</b>        | <b>7,0 m<sup>2</sup></b>        |
| <b>Anzahl Zimmer</b>       | <b>4,0</b>                      |
| <b>Anzahl Schlafzimmer</b> | <b>3,0</b>                      |
| <b>Anzahl Badezimmer</b>   | <b>1,0</b>                      |
| <b>Baujahr</b>             | <b>1935</b>                     |
| <b>Bad</b>                 | <b>Wanne</b>                    |
| <b>Küche</b>               | <b>Einbauküche</b>              |
| <b>Bodenart</b>            | <b>Fliesen, Dielen, Laminat</b> |
| <b>Heizungsart</b>         | <b>Zentral</b>                  |
| <b>Befuerung</b>           | <b>Gas</b>                      |
| <b>Dachboden</b>           |                                 |

### Energieausweis

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| <b>Energieausweistyp</b>      | <b>Verbrauchsausweis</b>         |
| <b>Gültig bis</b>             | <b>21.08.2028</b>                |
| <b>Energiekennwert</b>        | <b>121 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b> |
| <b>Mit Warmwasser</b>         | <b>Ja</b>                        |
| <b>Energieträger</b>          | <b>GAS</b>                       |
| <b>Energieeffizienzklasse</b> | <b>D</b>                         |
| <b>Geltende EnEV</b>          | <b>2008</b>                      |
| <b>Gebäudeart</b>             | <b>Wohngebäude</b>               |

### Objektbeschreibung

Öffnungszeiten  
Mo. - Fr. **09.30 - 18.30**  
Oder nach Vereinbarung

Mathildenstraße 3 | 65479 Raunheim  
Tel.: 06142-4 68 69 | Fax.: 06142-2 21 88

## Ihr Makler für Rhein-Main und rund um Flughafen Frankfurt

### **Lage**

*Die Immobilie befindet sich im alten Ortskern von Raunheim – ruhig gelegen, aber dennoch hervorragend angebunden. In wenigen Minuten erreicht man zu Fuß das idyllische Mainufer, das mit seinen Spazier- und Radwegen zu Aktivitäten im Grünen einlädt.*

*Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Der S-Bahnhof Raunheim (Linien S8 und S9) ist schnell erreichbar und bietet direkte Verbindungen nach Frankfurt, Wiesbaden, Mainz sowie zum Frankfurter Flughafen – ideal für Pendler. Auch mehrere Buslinien verkehren in der Umgebung.*

*Mit dem Auto gelangt man zügig zu den Autobahnen A3, A67 und A60. Die B43 führt direkt durch Raunheim und verbindet die Stadt mit den Nachbarorten. Der Flughafen Frankfurt ist in etwa 10 bis 15 Minuten erreichbar.*

*In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Bäckereien sowie Cafés und Restaurants. Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote sind ebenfalls gut erreichbar. Die Stadt Raunheim ist ein wachsender, attraktiver Wohnstandort im Rhein-Main-Gebiet mit guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität.*

Öffnungszeiten  
Mo. - Fr. **09.30 - 18.30**  
Oder nach Vereinbarung

Mathildenstraße 3 | 65479 Raunheim  
Tel.: 06142-4 68 69 | Fax.: 06142-2 21 88

## Ihr Makler für Rhein-Main und rund um Flughafen Frankfurt

### **Objektbeschreibung**

*Zum Verkauf steht eine gepflegte 4-Zimmer-Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss eines ruhigen 3-Familienhauses in zentraler Lage von Raunheim.*

*Die Wohnung bietet auf ca. 97 m<sup>2</sup> großzügige und gut geschnittene Räume, die durch große Fenster viel Tageslicht hereinlassen und eine angenehme, einladende Atmosphäre schaffen. Die angrenzende Einbauküche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz zum Kochen.*

*Das Besondere an dieser Wohnung ist der große Spitzboden mit knapp 70 m<sup>2</sup>, der zusätzlichen Raum für Kreativität und individuelle Nutzung schafft: Ob als Atelier, Hobbyraum, Homeoffice oder einfach zusätzlicher Stauraum, hier sind die Möglichkeiten vielfältig. Zusätzlich zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil, das praktischen Stauraum bietet. Ein Stellplatz direkt am Haus sorgt für komfortables Parken.*

*Die Wohnung wurde in den letzten Jahren fortlaufend renoviert und befindet sich in einem gepflegten Zustand.*

*Das Gebäude mit nur drei Wohneinheiten vermittelt eine angenehme Ruhe und ein angenehmes Wohngefühl.*

*Derzeit ist die Einheit vermietet.*

Öffnungszeiten  
Mo. - Fr. **09.30 - 18.30**  
Oder nach Vereinbarung

Mathildenstraße 3 | 65479 Raunheim  
Tel.: 06142-4 68 69 | Fax.: 06142-2 21 88

### **Ausstattung**

-  
*4 gut geschnittene Zimmer mit viel Tageslicht*

*Ca. 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus ca. 70 m<sup>2</sup> Spitzboden (Nutzfläche)*

*Einbauküche*

*Separates Kellerabteil*

*Stellplatz direkt am Haus*

*Fortlaufend renoviert und gepflegt*

*Ruhiges 3-Familienhaus*

### **Sonstiges**

*Auszug aus unseren AGB`s:*

***§ 7 Haftung: Alle Angaben zum Objekt basieren auf erteilten Auskünften und Informationen Dritter. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben kann deshalb keine Haftung übernommen werden. Die versandten Exposés und sonstigen Unterlagen stellen lediglich eine unverbindliche Vorabinformation dar. Die Haftung von Gasper Immobilien ist ausschließlich auf vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten beschränkt. Diese Haftungsbeschränkung gilt nicht im Falle der Haftung für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.***

Öffnungszeiten  
Mo. - Fr. **09.30 - 18.30**  
Oder nach Vereinbarung

Mathildenstraße 3 | 65479 Raunheim  
Tel.: 06142-4 68 69 | Fax.: 06142-2 21 88



Öffnungszeiten  
Mo. - Fr. **09.30 - 18.30**  
*Oder nach Vereinbarung*

Mathildenstraße 3 | 65479 Raunheim  
Tel.: 06142-4 68 69 | Fax.: 06142-2 21 88





Öffnungszeiten  
Mo. - Fr. **09.30 - 18.30**  
*Oder nach Vereinbarung*

Mathildenstraße 3 | 65479 Raunheim  
Tel.: 06142-4 68 69 | Fax.: 06142-2 21 88

**Ihr Makler für Rhein-Main und rund um  
Flughafen Frankfurt**

Öffnungszeiten  
Mo. - Fr. **09.30 - 18.30**  
*Oder nach Vereinbarung*

Mathildenstraße 3 | 65479 Raunheim  
Tel.: 06142-4 68 69 | Fax.: 06142-2 21 88