

Frankfurt am Main – Niederrad

# Lichtdurchflutete Zwei-Zimmer-Wohnung mit Wintergarten, Terrasse und Stellplatz

Objektnummer: 23001241



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 375.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 23001241 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23001241 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## Auf einen Blick

Objektnummer	23001241	Kaufpreis	375.000 EUR
Wohnfläche	ca. 75 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Bezugsfrei ab	12.06.2024	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	1	Modernisierung / Sanierung	2009
Zimmer	2	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	1	Nutzfläche	ca. 3 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Balkon
Baujahr	1993		
Stellplatz	1 x Tiefgarage		

Objektnummer: 23001241 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	126.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.03.2034	Energie- Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23001241 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## Die Immobilie



Objektnummer: 23001241 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## Die Immobilie



Objektnummer: 23001241 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## Die Immobilie



Objektnummer: 23001241 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## Die Immobilie





Objektnummer: 23001241 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## Die Immobilie



Objektnummer: 23001241 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## Die Immobilie



Objektnummer: 23001241 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## Die Immobilie

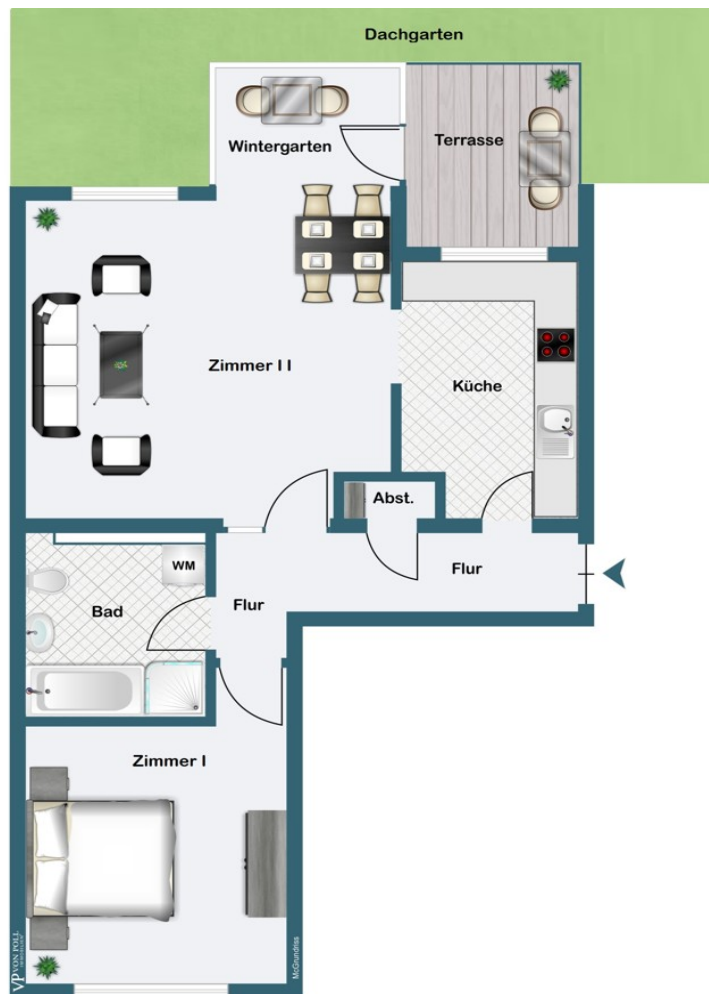


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Objektnummer: 23001241 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 23001241 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad**

## Ein erster Eindruck

Diese schöne Zwei-Zimmer-Wohnung begeistert nicht nur durch ihre Helligkeit und den praktischen Grundriss, sondern insbesondere durch ihre eigene Terrasse mit Zugang zum Dachgarten und dem Wintergarten mit Blick ins Grüne. Sie befindet sich im ersten Obergeschoss einer gepflegten Liegenschaft aus den 90er Jahren und kann bequem und stufenlos mit dem Lift erreicht werden. Alle Räume grenzen an den L-förmigen Flur an: zunächst rechter Hand die Küche, der praktische Abstellraum und das Wohnzimmer, danach linker Hand das Bad mit Badewanne und Dusche und schließlich das geräumige Schlafzimmer. Die Küche ist mit einer großen Durchreiche mit dem Wohnzimmer verbunden. Dieses stellt sicherlich das Highlight der Wohnung dar: durch den großen Wintergarten ist es lichtdurchflutet und bietet Zugang zur eigenen Terrasse und dem gemeinschaftlichen Dachgarten. Der Blick ins Grüne erzeugt Entspannung. Die Nachbarschaft ist durch familiäre Wohnbebauung geprägt, es gibt kaum Durchgangsverkehr. Die Nähe zu den Bahngleisen ist akustisch und optisch sehr gut abgeschirmt, sodass man vor allem die Vorteile- nämlich die unmittelbare Nähe zur S-Bahn Station genießen kann. Ein praktischer Kellerraum und ein Garagenplatz sind im Kaufpreis enthalten und runden dieses Angebot ab.

Objektnummer: 23001241 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## Ausstattung und Details

- Bad mit Wanne und Dusche
- Abstellraum
- Aufzug
- Zugang auf Dachgarten
- Wintergarten
- Terrasse
- Garagenplatz
- Kellerraum

Objektnummer: 23001241 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## Alles zum Standort

Der Stadtteil Niederrad am südwestlichen Mainufer gehört schon seit 1900 zu Frankfurt und grenzt an Sachsenhausen, bekannt als das Kneipen- und Amüsierviertel der Mainmetropole. Das Museumsufer ist als bedeutender Kunst- und Kulturstandort bekannt und ist ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Im Süden beginnt der Frankfurter Stadtwald, die Galopprennbahn liegt vor der Haustür, ebenso zwei Golfplätze. Der Architekt Ernst May prägt bis heute die Stadtteilarchitektur ebenso ist der alte Ortskern beschaulich geblieben. Die "Bürostadt Niederrad" im Westen des Stadtteils hingegen beeindruckt mit ihrer Skyline aus Glas, Beton und Stahl. Die gute Anbindung zur Autobahn (Frankfurter Kreuz) sowie zum nahegelegenen Universitätsklinikum, zum Flughafen, Hauptbahnhof und in die City macht diesen Standort besonders attraktiv. Die Straßenbahnlinien S7, S8 und S9 verbinden den Stadtteil mit Offenbach, der Innenstadt, dem Stadion, Schwanheim, dem Gallus und östlichen Frankfurter Stadtteilen.

Objektnummer: 23001241 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 126.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Objektnummer: 23001241 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Johann Sandberg

---

Gutzkowstraße 50 / Schweizer Platz Frankfurt am Main – Sachsenhausen  
E-Mail: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)