

Frankfurt am Main – Niederrad

# Gemütliche Zwei-Zimmer-Wohnung mit Loggia

CODE DU BIEN: 24001273



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

PRIX D'ACHAT: 275.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 54 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 24001273 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24001273 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24001273
Surface habitable	ca. 54 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	01.03.2025
Etage	1
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1960

Prix d'achat	275.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 10 m <sup>2</sup>
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24001273 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	84.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.12.2028	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1958

CODE DU BIEN: 24001273 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## La propriété



CODE DU BIEN: 24001273 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## La propriété



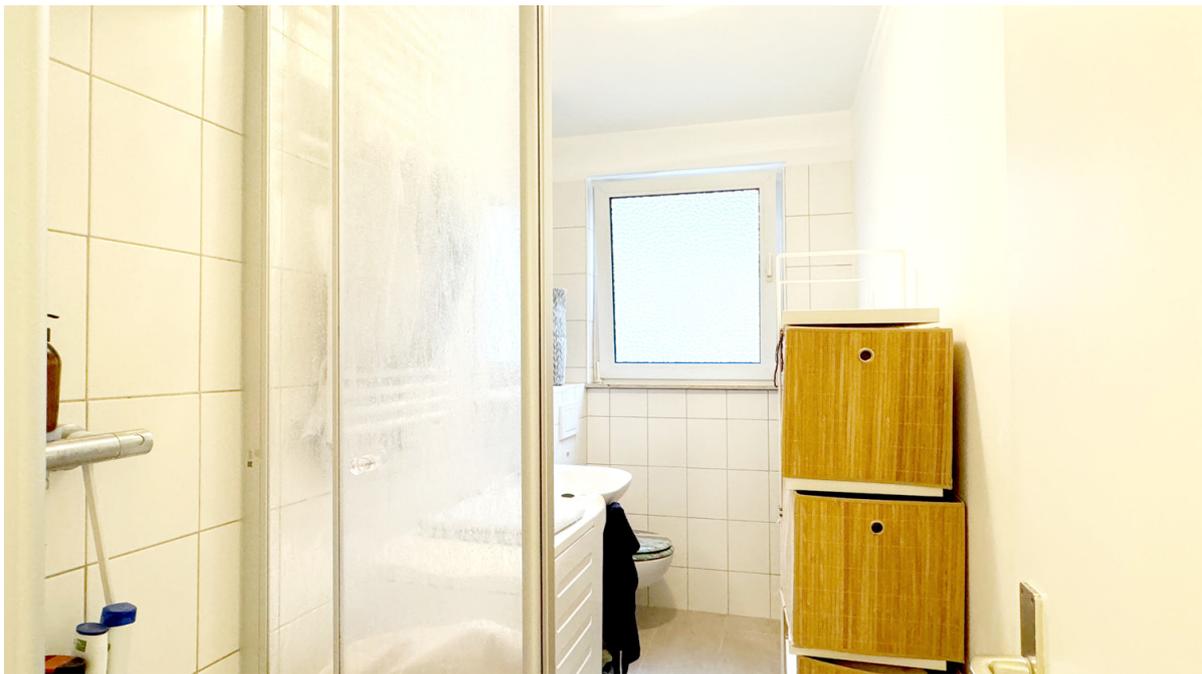
CODE DU BIEN: 24001273 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## La propriété



CODE DU BIEN: 24001273 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## La propriété



CODE DU BIEN: 24001273 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## La propriété



CODE DU BIEN: 24001273 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## La propriété

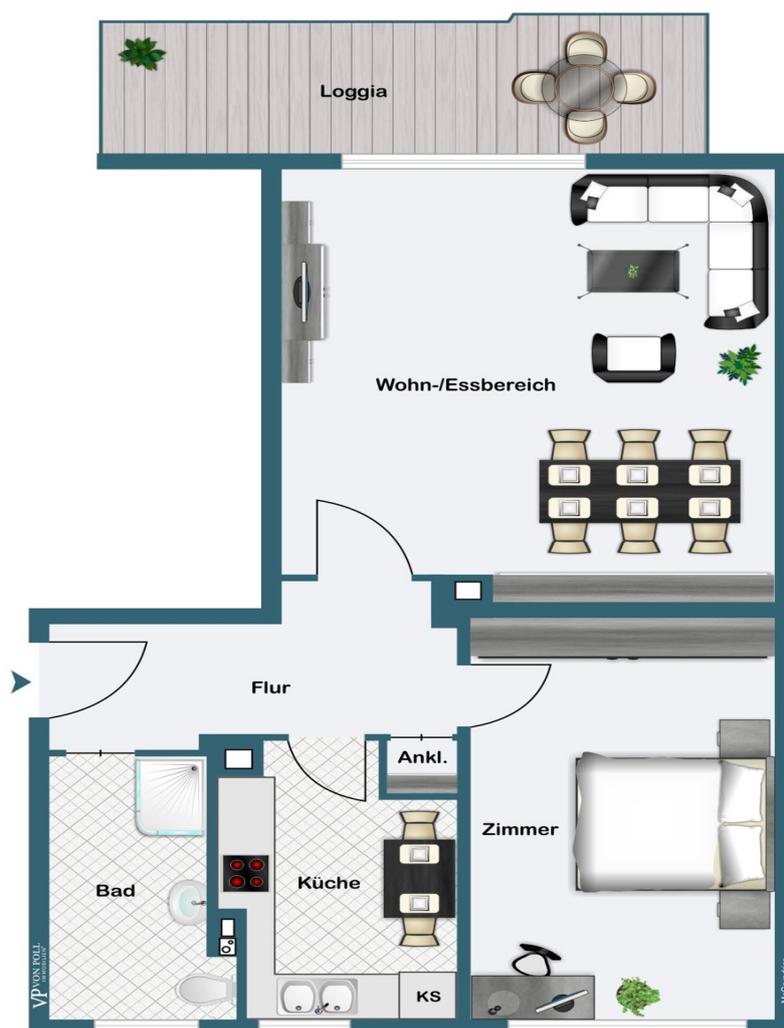


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

CODE DU BIEN: 24001273 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24001273 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad**

## Une première impression

Diese helle und verkehrsgünstig gelegene Zwei-Zimmer-Wohnung mit Loggia befindet sich in einer Wohnanlage im Frankfurter Stadtteil Niederrad. Sie überzeugt nicht nur durch die sehr gelungene Raumaufteilung, welche der Wohnung eine wohnliche Atmosphäre verleiht, sondern auch durch die überdachte Südwest-Loggia, auf der sich besonders in den Sommermonaten erholsame Stunden verbringen lassen. Die Fensterflächen sorgen für Helligkeit im Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Loggia. Die Küche verfügt über eine Einbauküche. Das Schlafzimmer ist großzügig geschnitten und bietet ausreichend Platz. Das Tageslichtbad ist mit einer Dusche ausgestattet und verfügt über einen Waschmaschinenanschluss. Im Flur kann problemlos eine Garderobe integriert werden. Zur Wohnung gehören ein Kellerraum sowie ein Abstellraum im Dachgeschoss des Hauses. Ein Fahrradkeller steht zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Die Wohnung wird mietfrei verkauft, eignet sich ideal für Eigennutzer und ist ab 1. März 2025 bezugsfrei.

CODE DU BIEN: 24001273 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## Détails des commodités

- Heller Wohn-/ Essbereich mit Südwestloggia
- Einbauküche (Herd, Spülmaschine, Spüle, Kühlschrank)
- Laminat- und Fliesenböden
- Tageslichtbad mit Dusche
- Abstellraum und Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Zweifach verglaste Kunststofffenster
- Loggia nach Südwesten
- Keller- und Dachboden-Abstellraum
- Gemeinschaftlicher Fahrradraum

**CODE DU BIEN: 24001273 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24001273 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.12.2028. Endenergieverbrauch beträgt 84.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

CODE DU BIEN: 24001273 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Johann Sandberg

---

Gutzkowstraße 50 / Schweizer Platz Francfort-sur-le-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)