

Frankfurt am Main – Niederrad

Gemütliche Zwei-Zimmer-Wohnung mit Loggia

????????? ??????????: 24001273



www.von-poll.com

???? ??????: 275.000 EUR • ??????????: ca. 54 m² • ??????????: 2

??????? ???????: 24001273 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24001273 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

?? ??? ??????

???????? ??????????	24001273	????? ???????	275.000 EUR
????????????	ca. 54 m ²	????????????	???????
?????????????? ???	01.03.2025	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	1	????????	???????
????????	2	????????????	???????
???????????? ???	1	????????????????????	ca. 10 m ²
????????	1	??????	????????????????
????? ?????????????	1960	????????, ??????????	

???????? ?????: 24001273 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

???????????? ?????

????????? ?????????	????????? ?????	????????????? ?????????	VERBRAUCH
???? ?????	????	????? ????????? ?????????	84.10 kWh/m ² a
????????? ????????????? ?????? ??	16.12.2028	????????? ????????????? ?????????	C
???? ?????	????	????????? ????????????? ?????????	1958

???????? ??????????: 24001273 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

?? ?????????



???????? ??????????: 24001273 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

?? ?????????



???????? ??????????: 24001273 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

?? ?????????



???????? ??????????: 24001273 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

?? ?????????



???????? ????????: 24001273 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

?? ????????



???????? ??????????: 24001273 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

?? ?????????

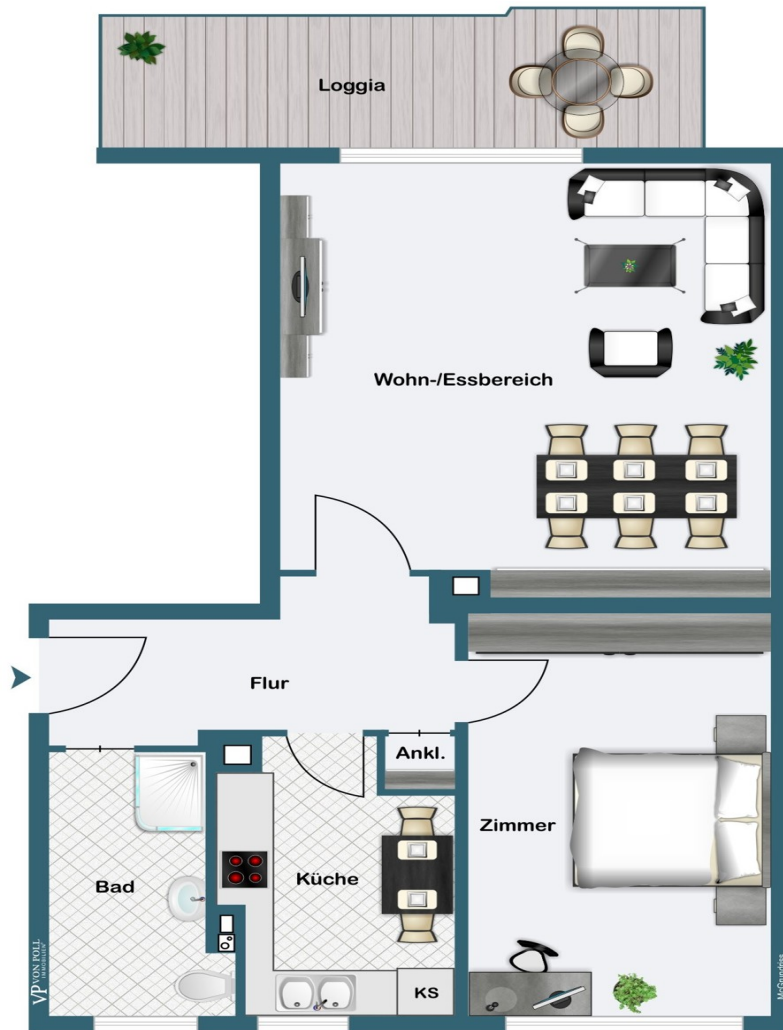


Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

???????? ??????????: 24001273 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ??? ??????????????.

??????? ???????: 24001273 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

??? ?????? ???????????

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.

???????? ??????????: 24001273 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

????????????????? ??? ??????????

- 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

???????? ??????????: 24001273 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ???????: 24001273 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.12.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 84.10 kwh/(m²*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.

???????? ??????????: 24001273 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Johann Sandberg

Gutzkowstraße 50 / Schweizer Platz ?????????????? - Sachsenhausen

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com