

Frankfurt am Main – Niederrad

# Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit attraktiven Wohnungsgrößen

*Número da propriedade: 24001253*



PREÇO DE COMPRA: 790.000 EUR • ÁREA: ca. 239,75 m<sup>2</sup> • ÁREA DO TERRENO: 537 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24001253 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24001253 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## Numa vista geral

Número da propriedade	24001253	Preço de compra	790.000 EUR
Área	ca. 239,75 m <sup>2</sup>	Edifícios de apartamentos e propriedades para investimento	Moradia multifamiliar
Ano de construção	1910	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de estacionamento	1 x Garagem	Modernização / Reciclagem	2017
		Tipo de construção	Sólido
		Área arrendáve	ca. 239 m <sup>2</sup>

Número da propriedade: 24001253 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	ELECTRICITY	Procura final de energia	205.70 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	05.09.2027	Classificação energética	G
Aquecimento	Elétrico	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1900

Número da propriedade: 24001253 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## O imóvel



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Número da propriedade: 24001253 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf stehen zwei gepflegte Mehrfamilienhäuser mit insgesamt fünf Wohneinheiten in Frankfurt Niederrad. Die Immobilie befindet sich auf einem Grundstück von ca. 537 m<sup>2</sup> und erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 239,75 m<sup>2</sup>. Dank der regelmäßigen Modernisierungen präsentiert sich das Gebäude in einem gepflegten Zustand. Die Einheiten sind gut geschnitten, gepflegt und teilweise renoviert. Die aktuelle Kaltmiete beträgt monatlich ca. 3.110,00 € und jährlich ca. 37.320,00 €. Die Wohneinheiten werden durch Nachtspeicheröfen beheizt. Die Liegenschaft verfügt über einen Garagen-Stellplatz. Die Immobilie weist zudem drei separate Hauswirtschafts- bzw. Abstellräume auf.

**Número da propriedade: 24001253 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad**

## Tudo sobre a localização

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. Schnell zu erreichen ist die Innenstadt mit Ihren vielen Geschäften. Im Süden beginnt der Frankfurter Stadtwald, die Galopprennbahn liegt vor der Haustür, ebenso zwei Golfplätze. Die gute Anbindung zur Autobahn (Frankfurter Kreuz) sowie zum nahegelegenen Universitätsklinikum, zum Flughafen, Hauptbahnhof und in die City macht diesen Standort besonders attraktiv. Die Straßebahnlinien S7, S8 und S9 verbinden den Stadtteil mit Offenbach, der Innenstadt, dem Stadion, Schwanheim, dem Gallus und östlichen Frankfurter Stadtteilen.

Número da propriedade: 24001253 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.9.2027. Endenergiebedarf beträgt 205.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.



Número da propriedade: 24001253 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Doris Jedlicki

---

Feldbergstraße 35 Frankfurt am Main - Westend

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)