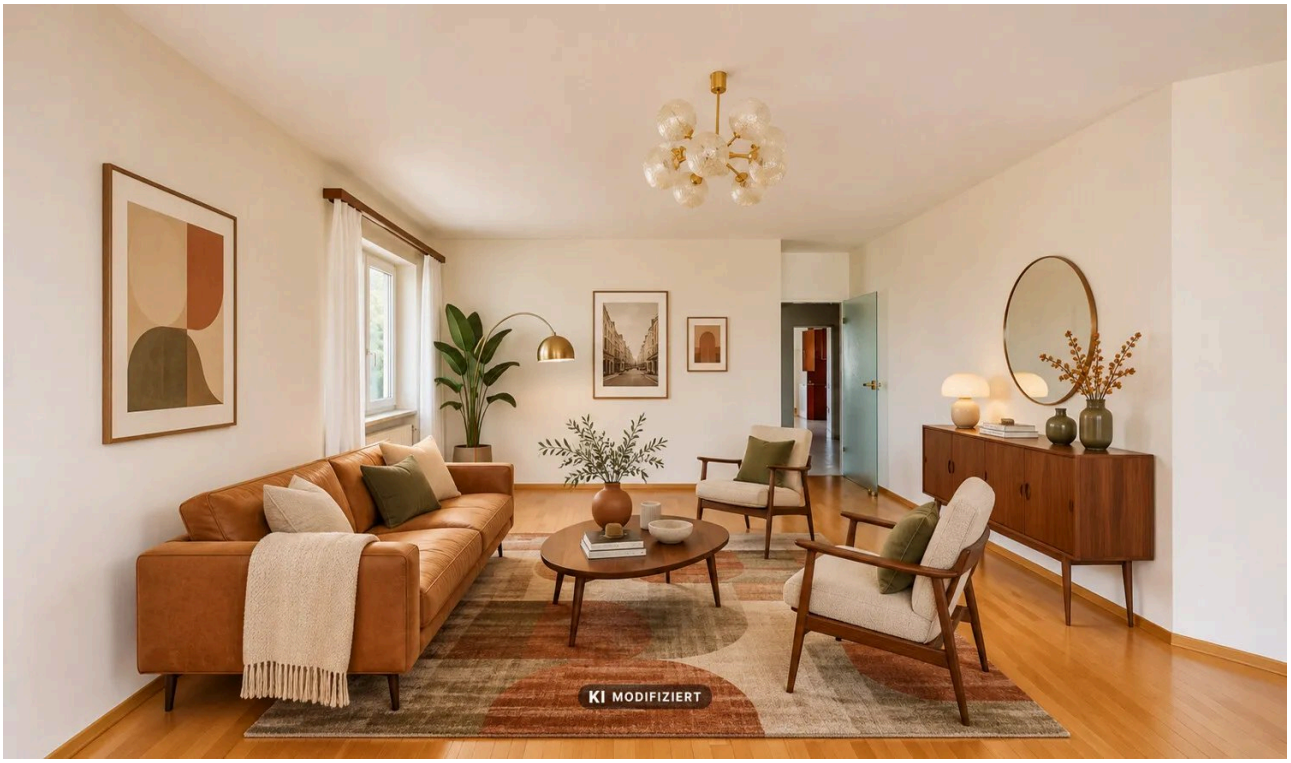
Frankfurt am Main – Oberrad

Attraktive Drei-Zimmerwohnung mit Westbalkon und PKW-Stellplatz

Objektnummer: 26001199



KAUFPREIS: 335.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82.82 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26001199 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

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

Objektnummer: 26001199 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

Auf einen Blick

Objektnummer	26001199
Wohnfläche	ca. 82.82 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1976
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	335.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 8 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26001199 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	123.2 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.06.2032	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 26001199 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

Die Immobilie

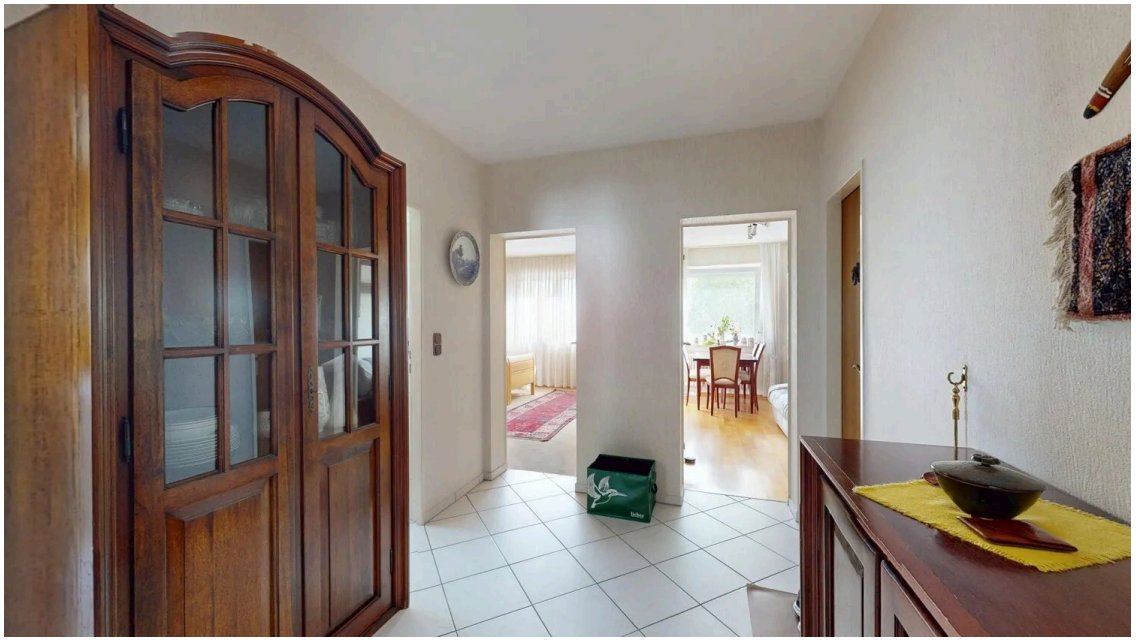




Objektnummer: 26001199 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

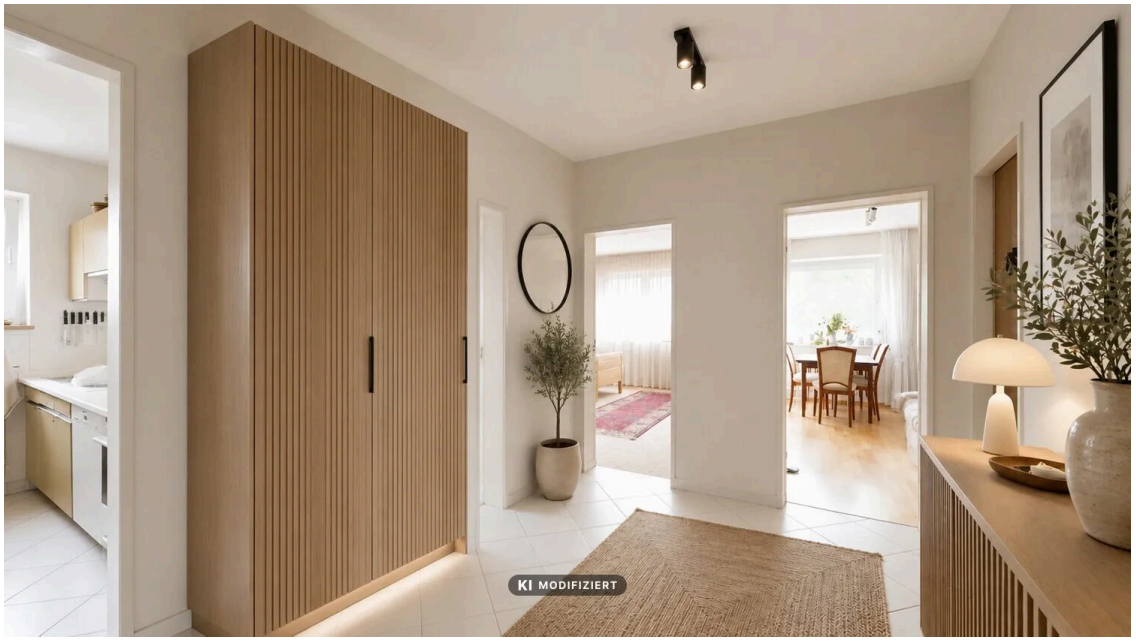
Die Immobilie

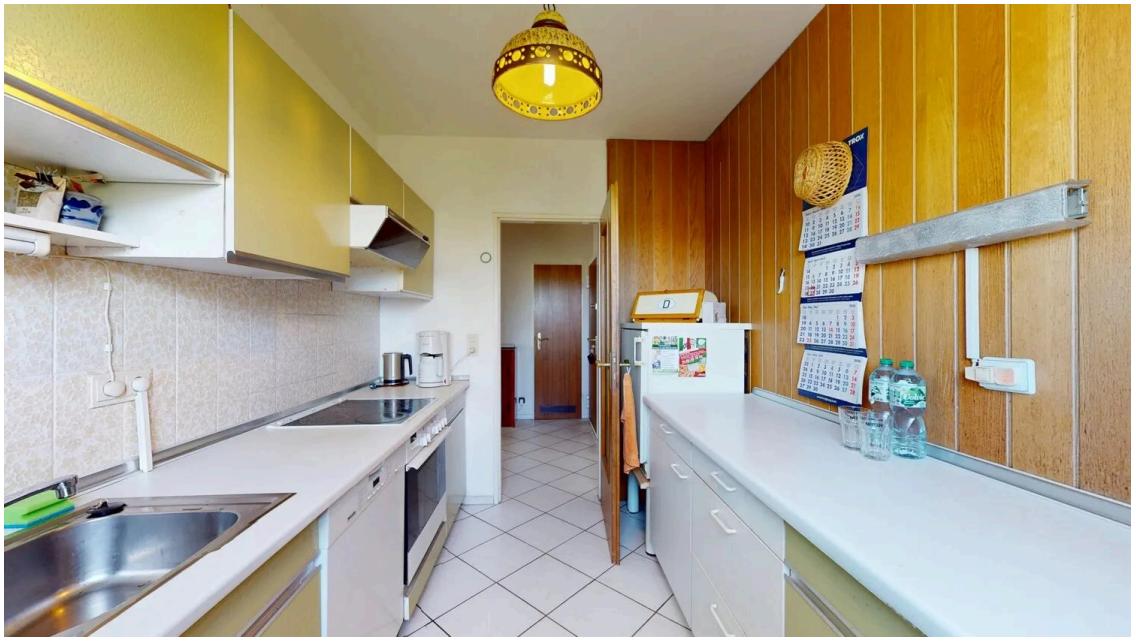




Objektnummer: 26001199 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

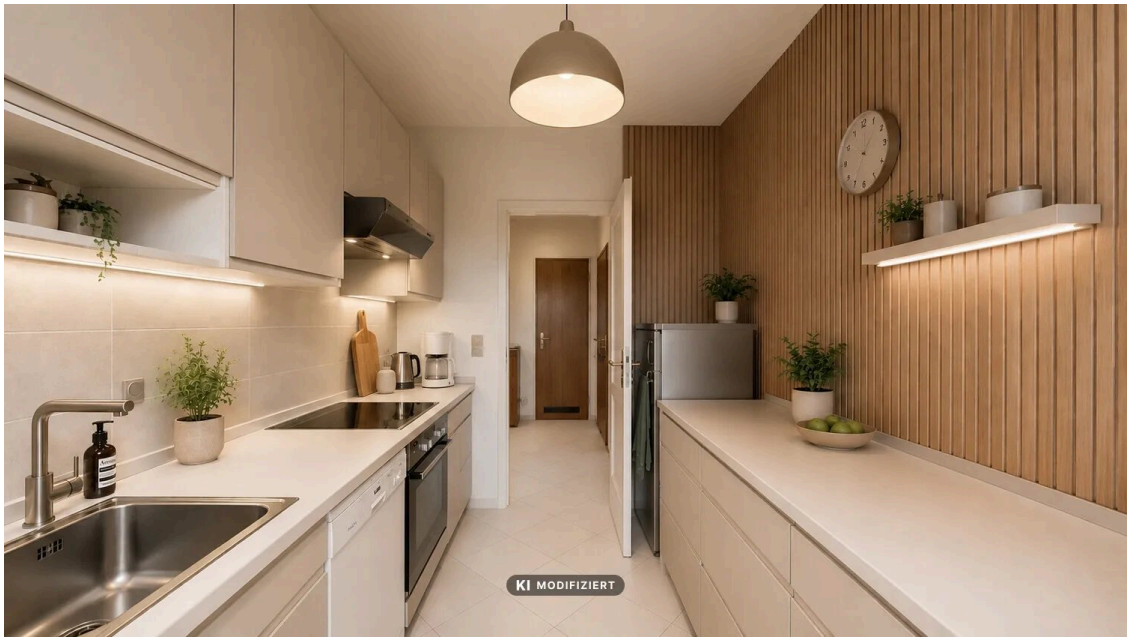
Die Immobilie





Objektnummer: 26001199 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

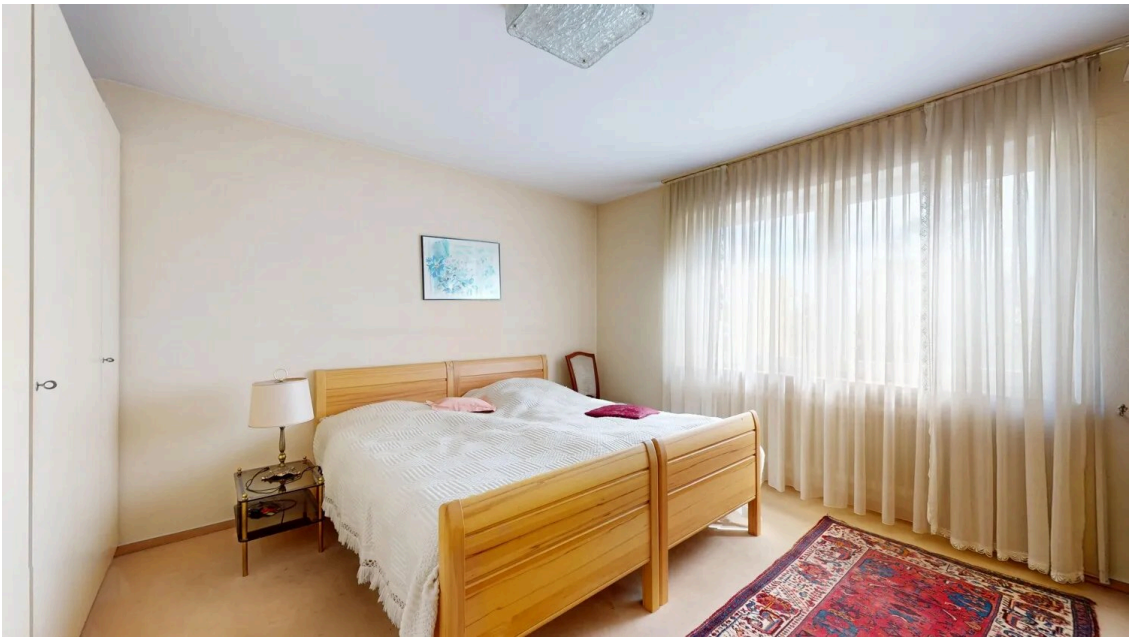
Die Immobilie

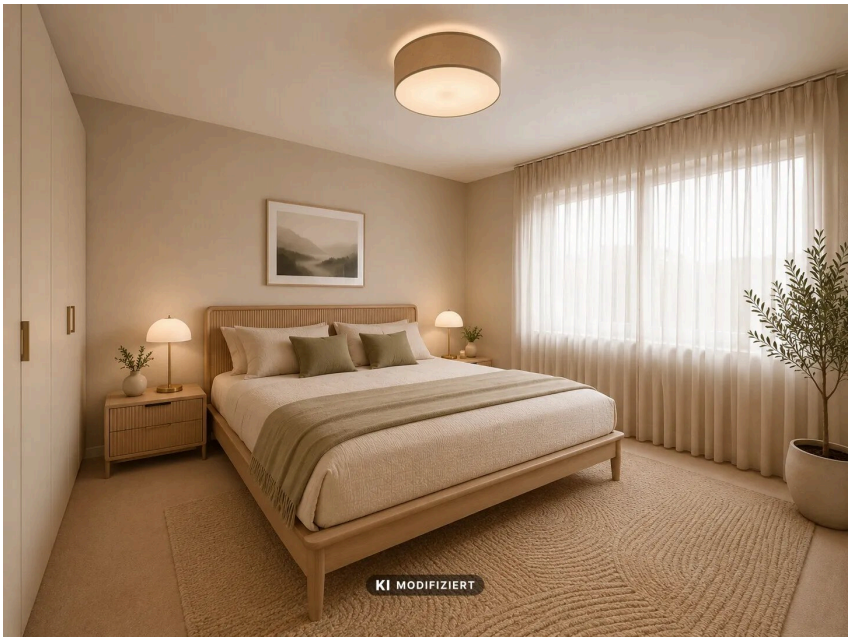




Objektnummer: 26001199 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

Die Immobilie

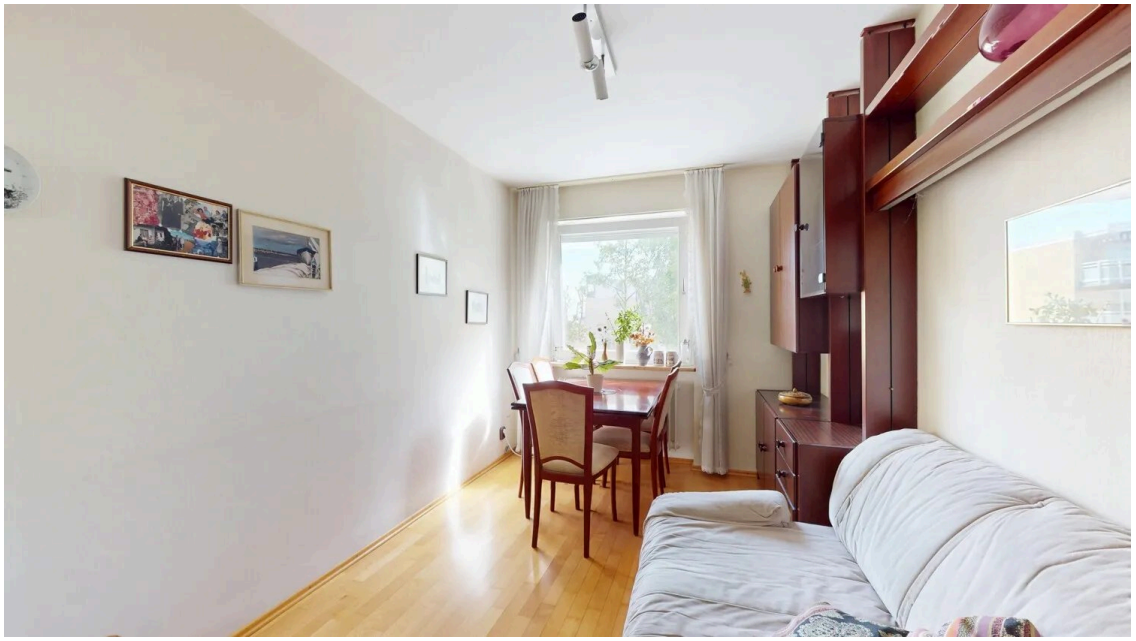




Objektnummer: 26001199 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

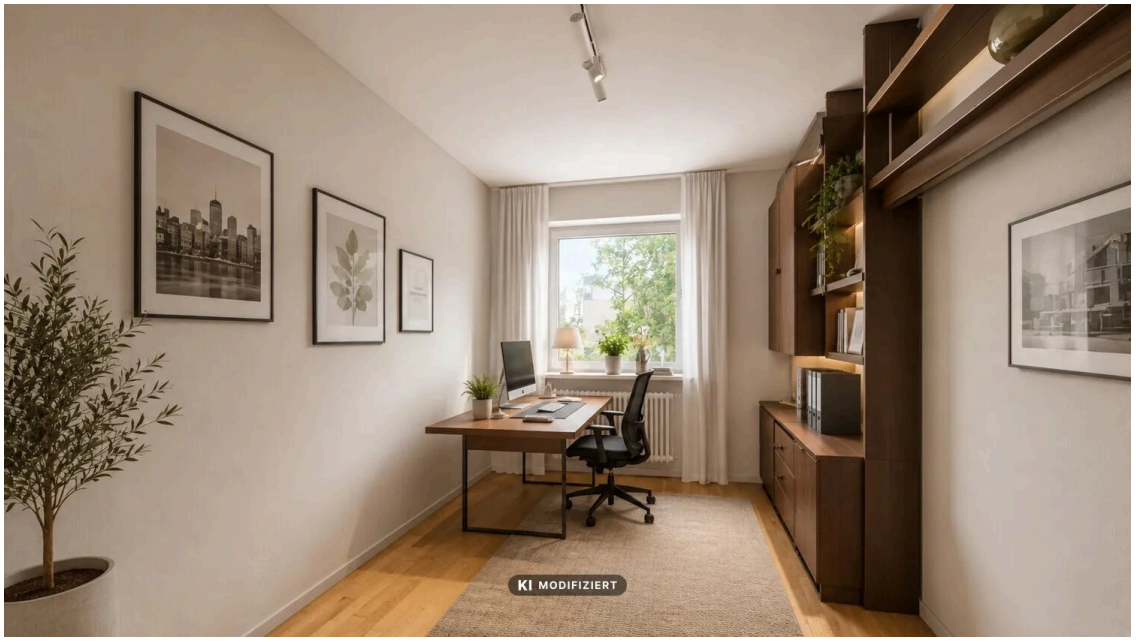
Die Immobilie





Objektnummer: 26001199 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

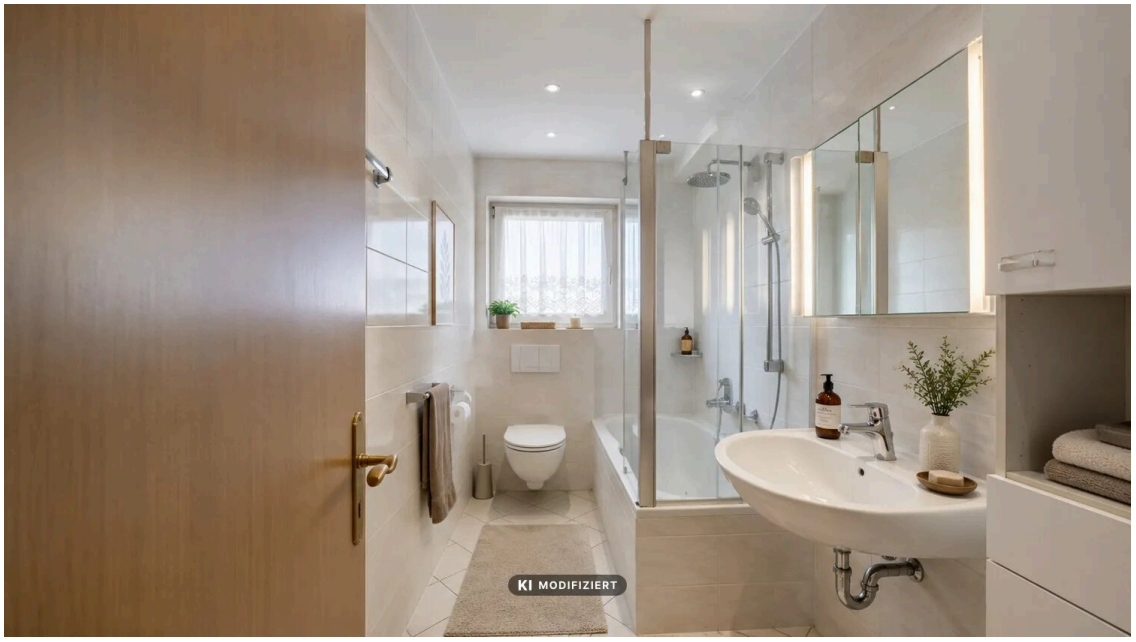
Die Immobilie





Objektnummer: 26001199 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

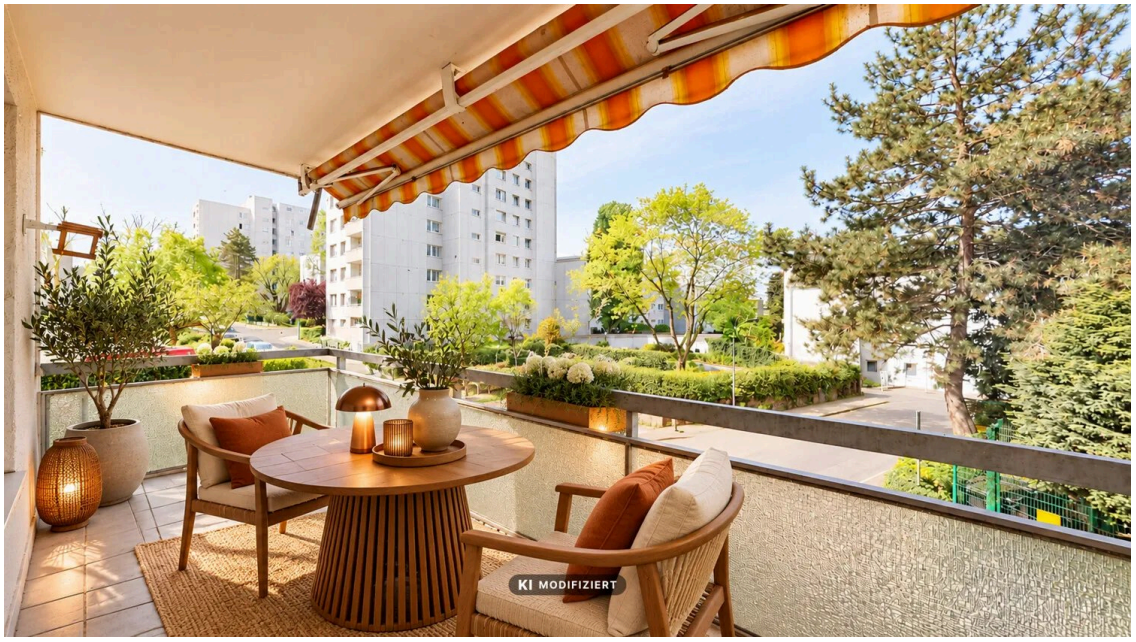
Die Immobilie





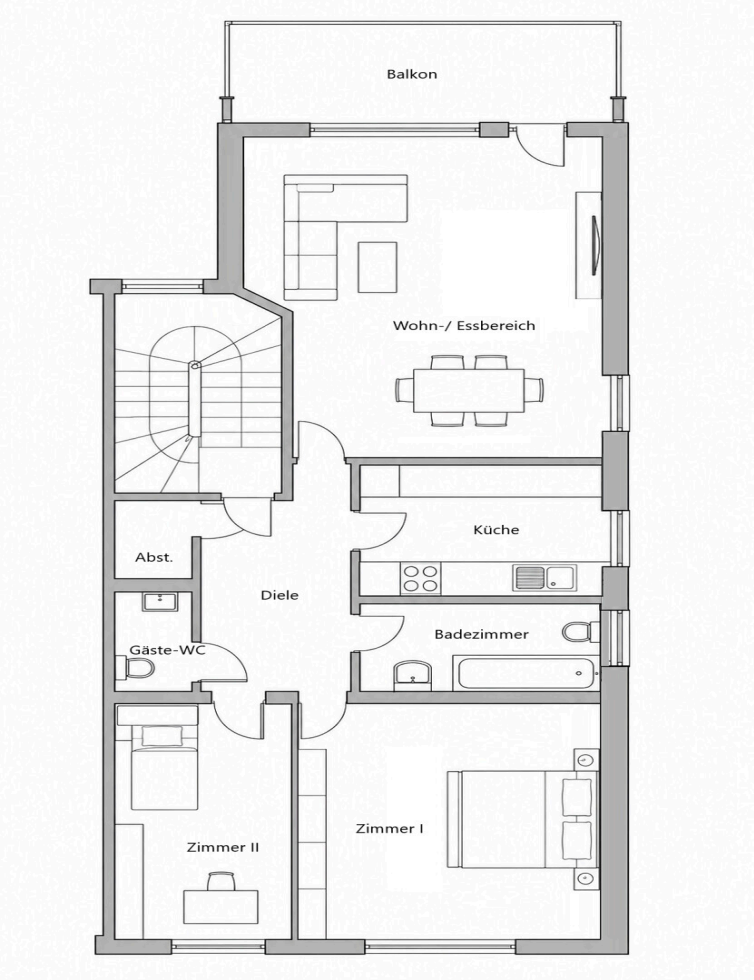
Objektnummer: 26001199 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

Die Immobilie



Objektnummer: 26001199 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

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: 26001199 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

Ein erster Eindruck

Die hier angebotene Wohnung überzeugt mit einer Wohnfläche von circa 83 m² und bietet dank ihres durchdachten Grundrisses ein angenehmes Wohnambiente. Die Etagenwohnung wurde im Jahr 1976 erbaut und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand.

Der großzügige Wohnbereich wirkt besonders einladend und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für individuelle Wohnkonzepte. Die große Fensterfront sorgt für eine helle und freundliche Atmosphäre, während das vorhandene Parkett den harmonischen Gesamteindruck unterstreicht. Sämtliche Fenster sind mit Rollläden ausgestattet. Ein besonderes Highlight ist der vom Wohnbereich aus zugängliche, überdachte Balkon mit Westausrichtung. Hier genießen Sie die Nachmittags- und Abendsonne in angenehmer Atmosphäre. Für zusätzlichen Komfort sorgt die vorhandene Markise, mit der sich die Sonneneinstrahlung individuell regulieren lässt.

Das Tageslichtbad ist mit einer Duschbadewanne ausgestattet. Die separate Küche verfügt über alle erforderlichen Anschlüsse sowie ausreichend Arbeits- und Stellflächen. Die vorhandene Einbauküche verdeutlicht beispielhaft das großzügige Platzangebot und bietet viel Stauraum. Ein großes Fenster sorgt auch hier für eine helle und freundliche Atmosphäre. Der Flurbereich bildet einen einladenden Eingangsbereich, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind. Eine moderne Sprechanlage rundet den Wohnkomfort ab.

Für Ihren Pkw steht ein Stellplatz im Innenhof zur Verfügung. Eine Besonderheit dieser Immobilie ist das Miteigentum an der angrenzenden Freifläche beziehungsweise dem Kinderspielplatz mit einer Gesamtgröße von circa 467 m². Dieser befindet sich im ruhigen und geschützten Bereich des Grundstücks und bietet insbesondere Familien mit Kindern einen attraktiven Mehrwert.

Zusammengefasst bietet diese gepflegte Etagenwohnung ein attraktives Raumangebot für Paare, kleine Familien oder Berufspendler. Die gelungene Kombination aus einem durchdachten Grundriss, funktionalen Ausstattungsmerkmalen sowie zusätzlichem Freiraum durch den überdachten Balkon und die gemeinschaftlich nutzbaren Außenflächen macht diese Immobilie besonders interessant. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung.

Objektnummer: 26001199 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

Ausstattung und Details

- Sprechanlage
- Parkettboden
- Tageslichtbad
- Gäste-WC
- Glastür
- Rollläden
- Markise
- Balkon mit West-Ausrichtung
- PKW-Stellplatz
- Miteigentum am angrenzenden Freiplatz/Kinderspielplatz (circa 467m²)

Objektnummer: 26001199 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

Alles zum Standort

Direkt angrenzend an das beliebte Sachsenhausen erstreckt sich Oberrad zwischen Stadtwald und Main nach Osten bis zur Grenze Offenbachs. Trotz seiner Nähe zur Frankfurter Innenstadt bewahrt der Stadtteil seinen traditionsreichen Charakter als „Gärtnerdorf“: Fast die Hälfte der Fläche wird bis heute für den Obst- und Gemüseanbau genutzt. Auch die sieben Kräuter der berühmten Frankfurter Grünen Soße gedeihen hier – ein lebendiges Zeugnis der lokalen Kultur und Geschichte.

Die Bebauung präsentiert sich offen, abwechslungsreich und von besonderem Charme. Entlang des Goldbergwegs reihen sich elegante freistehende Häuser mit gepflegten Gärten; die parallel verlaufende Offenbacher Landstraße bildet mit ihren kleinen, individuellen Geschäften ein lebendiges Versorgungszentrum. Zwei Straßenbahnlinien verbinden Oberrad direkt mit der Innenstadt. Rund um den Buchrainplatz, dem pulsierenden Herzen des Viertels, lockt der Wochenmarkt am Samstag mit frischen Spezialitäten und regionalen Produkten.

Oberrad bietet eine beeindruckende Erholungsqualität auf kurzen Wegen. Südlich schließt sich der Stadtwald – hier Scheerwald genannt – mit zahlreichen Freizeitangeboten für Groß und Klein an. Nördlich liegt in angenehmer Nähe das Mainufer, das mit einem herrlichen Blick auf die Frankfurter Skyline begeistert. Zahlreiche Bootshauslokale und die historische Gerbermühle laden zum entspannten Verweilen ein und verleihen dem Uferabschnitt eine besondere Atmosphäre.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Straßenbahnlinien 15 und 16 sowie die Buslinien 81 und 82 gewährleisten schnelle Verbindungen innerhalb Frankfurts. Über die nahe gelegenen Autobahnanschlüsse „Offenbach Kaiserlei“ erreichen Sie zudem bequem die A661 und das überregionale Verkehrsnetz.

Objektnummer: 26001199 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

Sonstige Angaben

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: 26001199 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

von Poll Immobilien GmbH

Gutzkowstraße 50 / Schweizer Platz, 60594 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 - 27 31 56 48 0
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com