Frankfurt am Main – Niederrad

Vollmöblierte Zwei-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Objektnummer: 26001215



KAUFPREIS: 420.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 67.42 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26001215 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

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

Objektnummer: 26001215 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

Auf einen Blick

Objektnummer	26001215
Wohnfläche	ca. 67.42 m²
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1993
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	420.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26001215 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

Auf einen Blick: Energiedaten

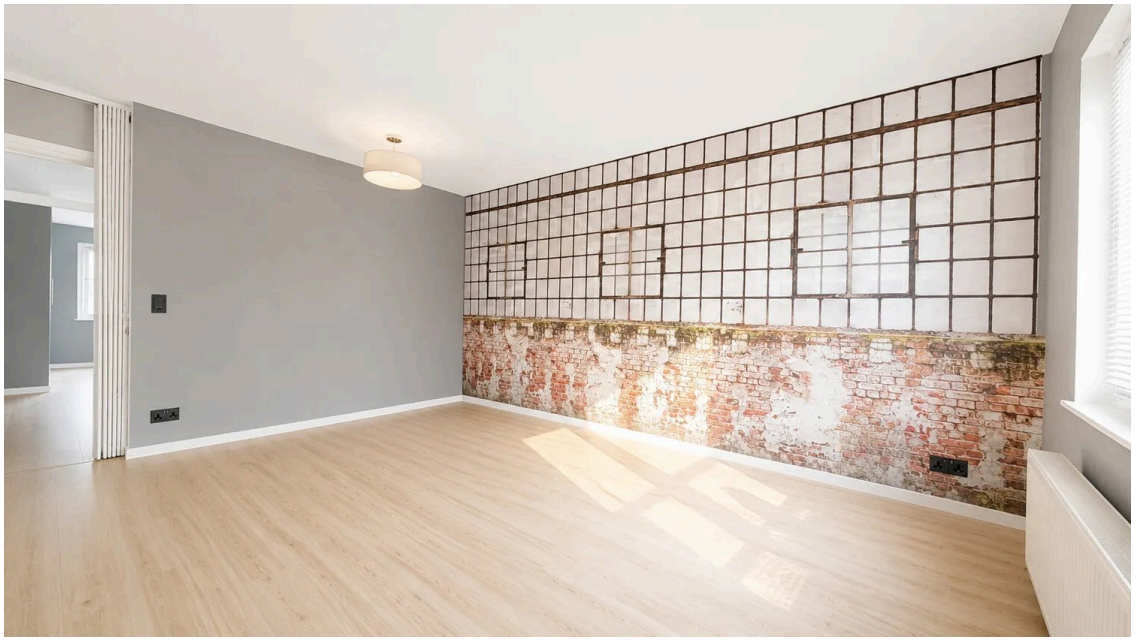
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	12.03.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	128.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 26001215 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

Die Immobilie





Objektnummer: 26001215 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

Die Immobilie





Objektnummer: 26001215 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

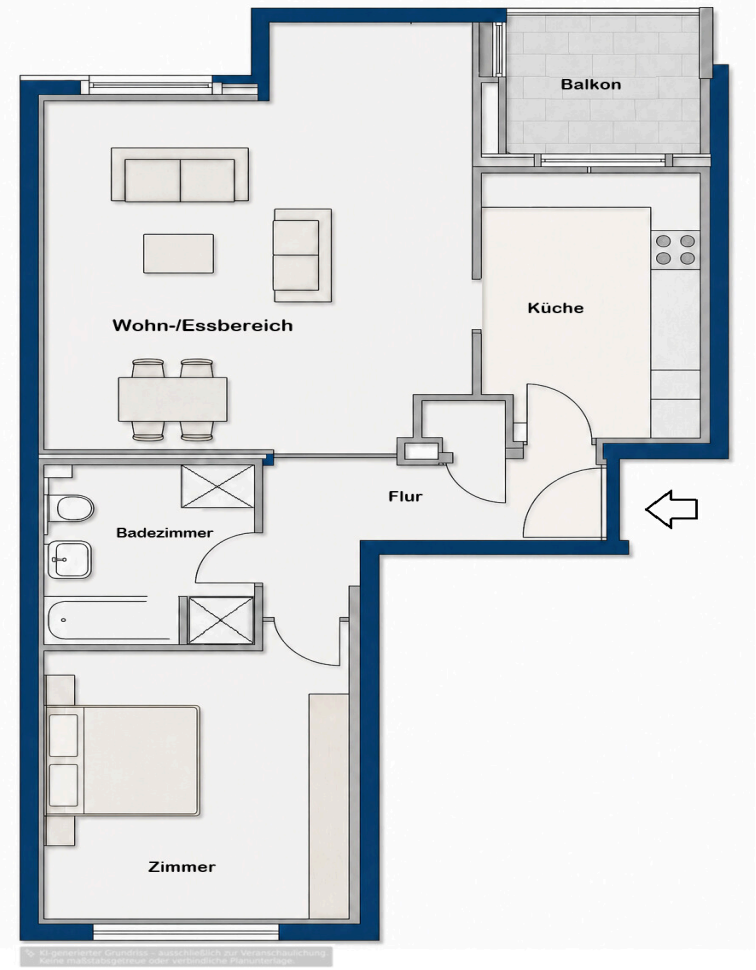
Die Immobilie





Objektnummer: 26001215 - 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: 26001215 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

Ein erster Eindruck

Diese geschmackvoll modernisierte Zwei-Zimmer-Eigentumswohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, ihre hochwertige Ausstattung und ihre ruhige Wohnlage. Auf rund 67 m² Wohnfläche bietet sie Singles, Paaren oder Kapitalanlegern ein komfortables Zuhause.

Sie befindet sich im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1993 mit insgesamt vier Etagen. Ein Personenaufzug sorgt für zusätzlichen Komfort.

Das Herzstück der Wohnung ist der rund 28 m² große Wohn- und Essbereich. Große, dreifach verglaste Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre und bieten gleichzeitig eine sehr gute Wärme- und Schalldämmung. Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon, der einen schönen Blick ins Grüne bietet.

Die separate Küche bietet ausreichend Platz für eine individuelle Gestaltung. Das über 16 m² große Schlafzimmer bietet genügend Stellfläche für ein großes Bett und einen geräumigen Kleiderschrank.

Das im Jahr 2021 modernisierte Badezimmer überzeugt mit einer bodengleichen Dusche, modernen, dunkelgrauen Fliesen und einem Waschmaschinenanschluss.

Im Jahr 2024 wurde die Wohnung umfassend modernisiert. Dabei wurden die Wände neu verputzt, die Heizkörper im Wohn- und Badezimmer erneuert und dreifach verglaste Fenster eingebaut. Zudem wurde die Wohnung mit einer neuen Sicherheitseingangstür und einer modernen Gegensprechanlage ausgestattet.

Ein Kellerabteil, ein gemeinschaftlicher Wasch- und Fahrradkeller sowie ein Tiefgaragenstellplatz runden das Angebot ab. Der Tiefgaragenstellplatz wird mit einem Kaufpreisanteil von 20.000 € ausgewiesen. Ein Hausmeisterservice kümmert sich um die Pflege der Wohnanlage.

Auf Wunsch können die neuwertigen Möbel ganz oder teilweise übernommen werden, sodass die Wohnung ohne großen Aufwand bezogen oder vermietet werden kann.

Diese Eigentumswohnung verbindet modernen Wohnkomfort mit einer gelungenen Raumaufteilung und einer ruhigen Wohnlage. Eine Immobilie, die sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger überzeugen wird.

Objektnummer: 26001215 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

Ausstattung und Details

- Modernisiertes Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Moderne Gegensprechanlage
- Neuwertige Möbel auf Wunsch ganz oder teilweise übernehmbar
- Laminatboden in den Wohnräumen
- Zwei- und dreifach-verglaste Fenster
- Bodentiefe Fenster im Wohnzimmer
- Großzügiger Balkon mit Blick ins Grüne
- Großer Personenaufzug
- Neue Sicherheitseingangstür aus dem Jahr 2024
- Eigenes Kellerabteil
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Fahrradraum
- Tiefgaragenstellplatz
- Hausmeisterservice

Objektnummer: 26001215 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und angenehm wohn geprägten Lage im Frankfurter Stadtteil Niederrad. Das direkte Umfeld zeichnet sich durch eine aufgelockerte Bebauung und ein grünes Wohnumfeld aus und bietet damit einen angenehmen Rückzugsort innerhalb der Mainmetropole.

Niederrad verfügt über eine gute Infrastruktur und eine attraktive Anbindung an die Frankfurter Innenstadt. Der öffentliche Nahverkehr ermöglicht eine komfortable Verbindung in Richtung Hauptbahnhof, Innenstadt und zu weiteren Stadtteilen. Auch mit dem Auto sind die wichtigen Verkehrsachsen der Region gut erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie verschiedene gastronomische Angebote, Schulen, Kindertagesstätten und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich im Stadtteil und der näheren Umgebung.

Ein besonderer Vorteil der Lage ist die Nähe zu zahlreichen Grün- und Freizeitmöglichkeiten. Das Mainufer und das beliebte Licht und Luftbad Niederrad bieten Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und Erholung. Auch der Frankfurter Stadtwald und das Umfeld des Deutsche Bank Park erweitern das Freizeitangebot.

Die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, guter Infrastruktur, kurzen Wegen ins Grüne und der Nähe zur Frankfurter Innenstadt macht diese Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv.

Objektnummer: 26001215 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

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: 26001215 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

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