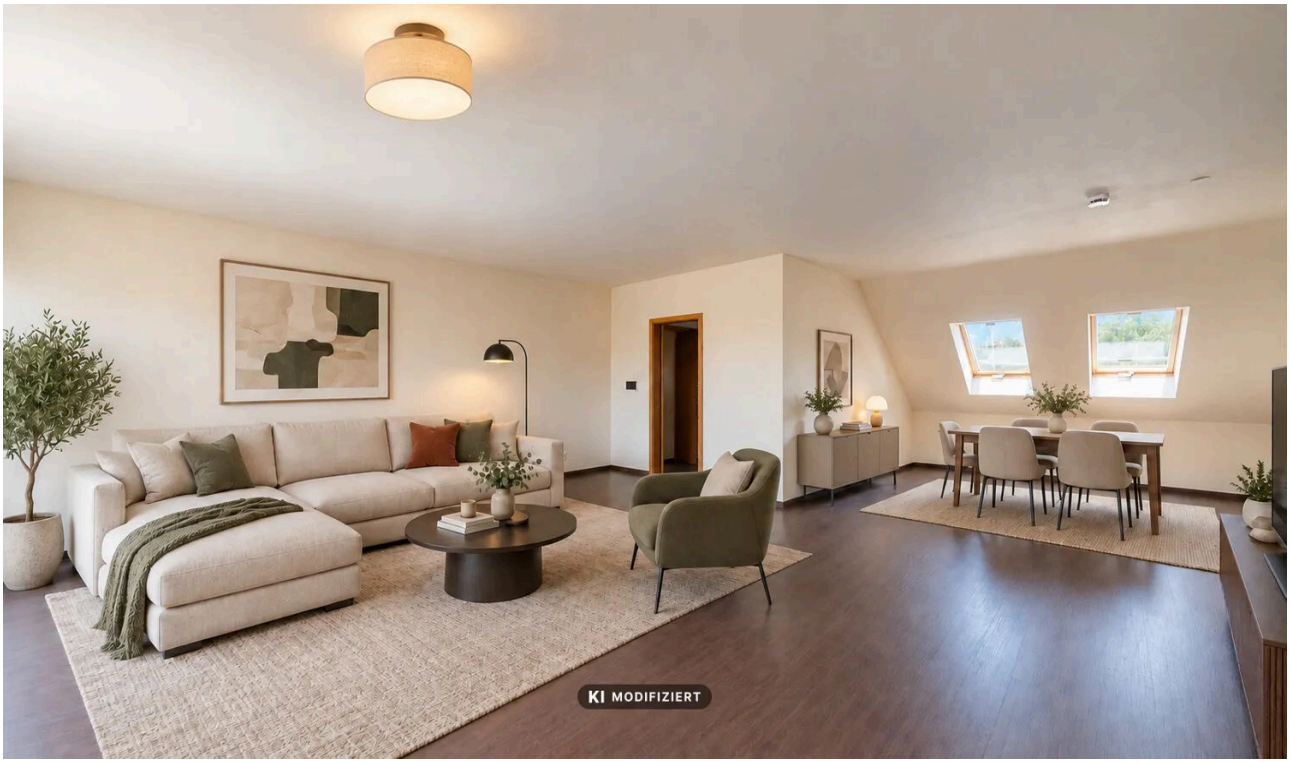
Frankfurt am Main – Niederrad

Gepflegte Zwei- bis Drei-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Dachloggia

Objektnummer: 26001222



KAUFPREIS: 390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 84.05 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26001222 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

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

Objektnummer: 26001222 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

Auf einen Blick

Objektnummer	26001222
Wohnfläche	ca. 84.05 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1986

Kaufpreis	390.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 66 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

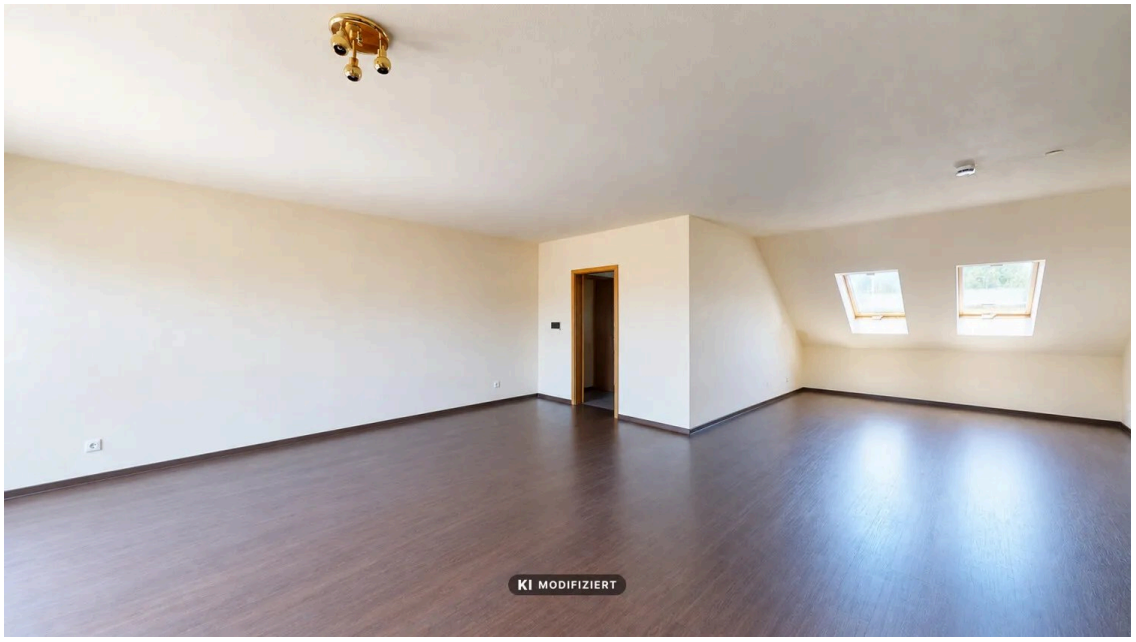
Objektnummer: 26001222 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

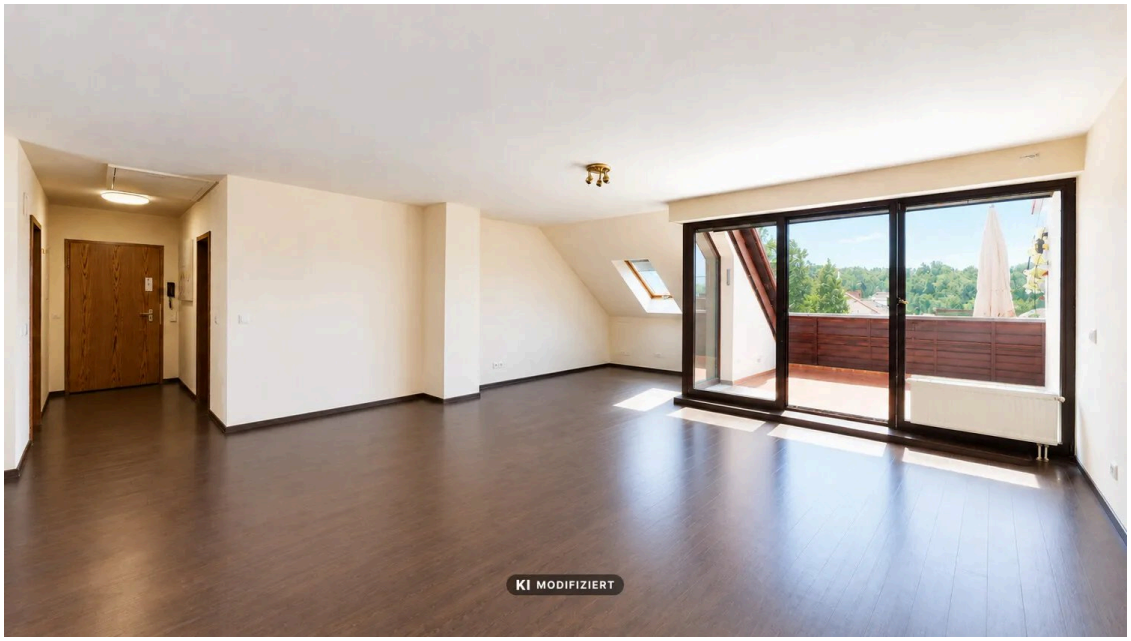
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	44.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.03.2032	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1986

Objektnummer: 26001222 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

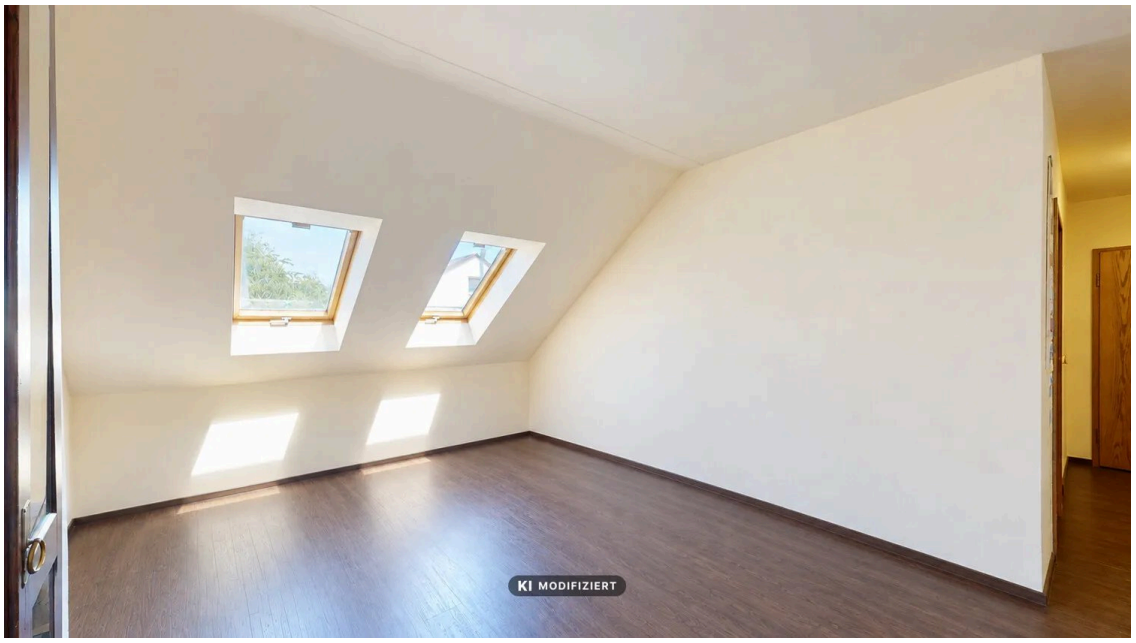
Die Immobilie





Objektnummer: 26001222 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

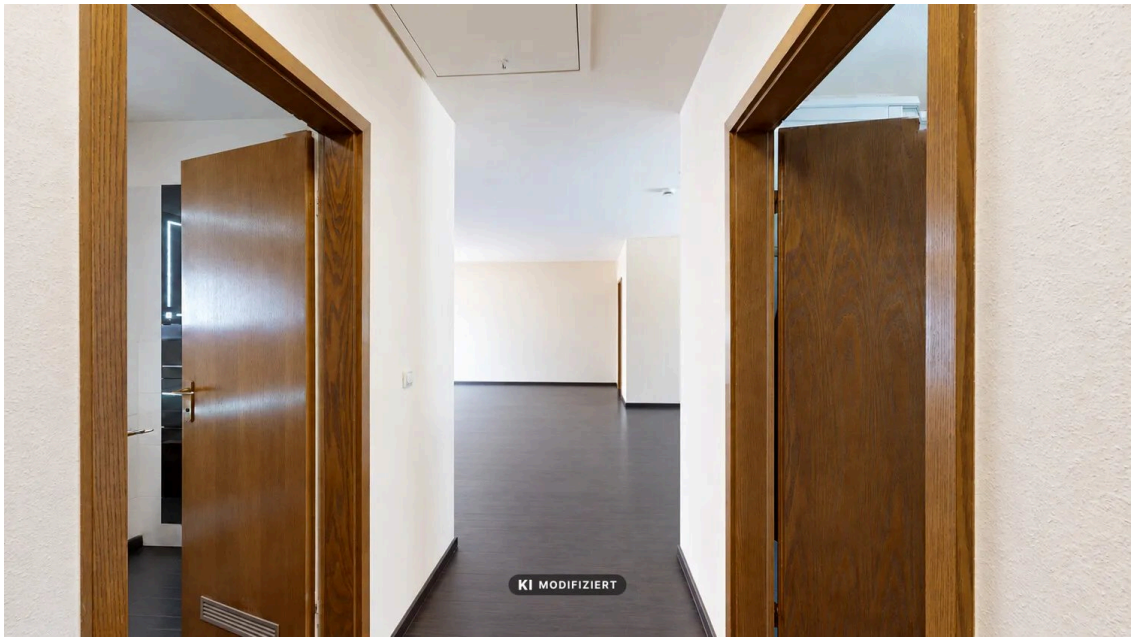
Die Immobilie





Objektnummer: 26001222 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

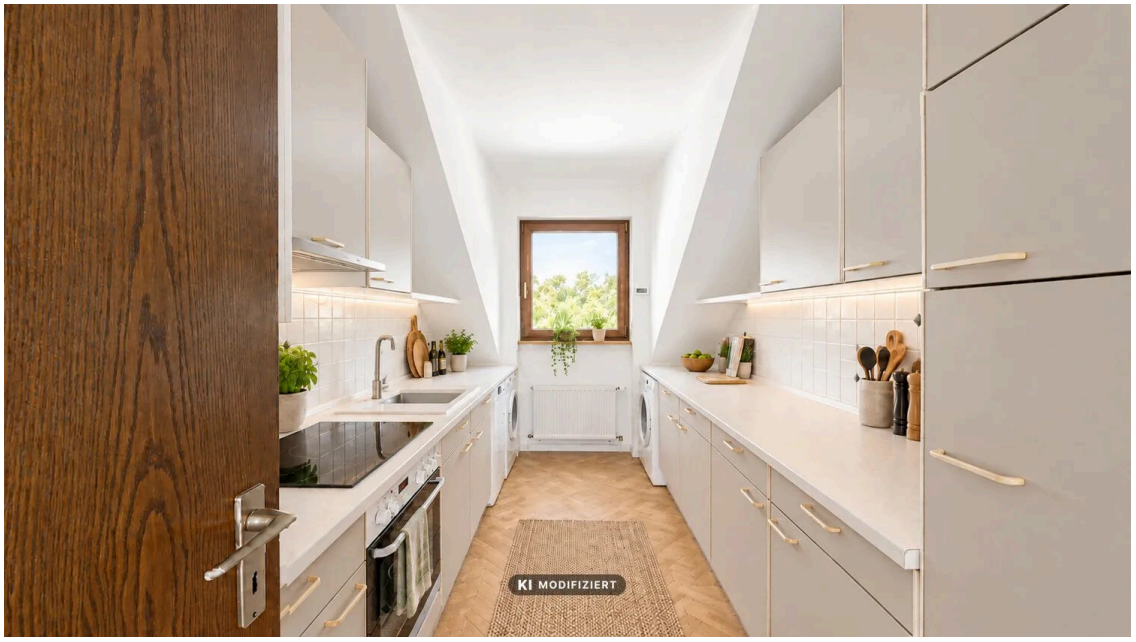
Die Immobilie





Objektnummer: 26001222 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

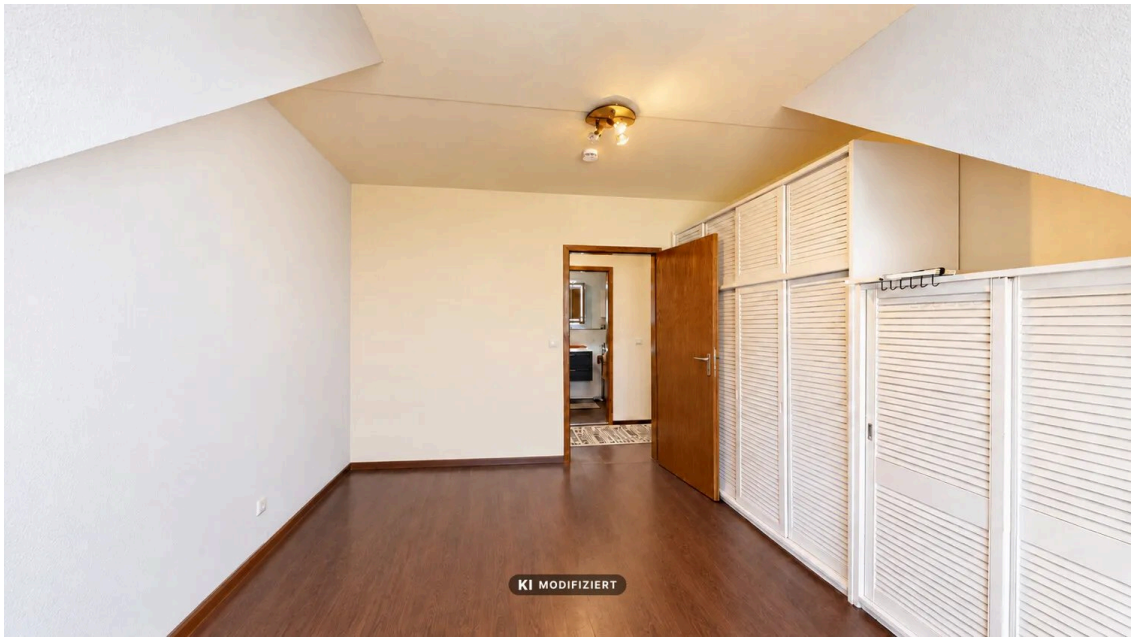
Die Immobilie





Objektnummer: 26001222 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

Die Immobilie

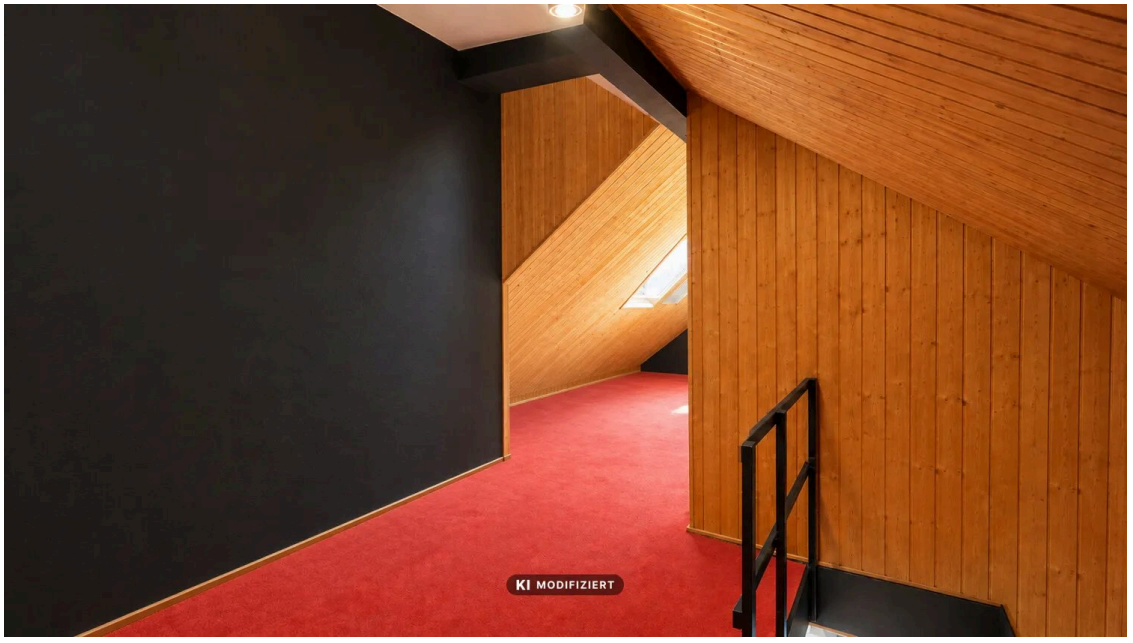




Objektnummer: 26001222 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

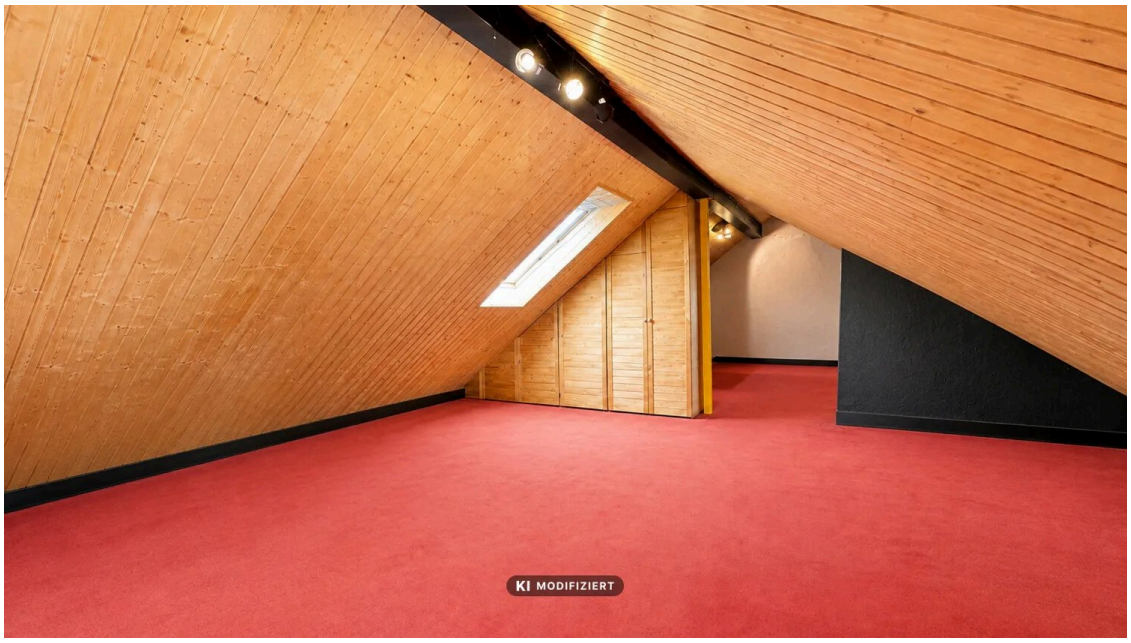
Die Immobilie

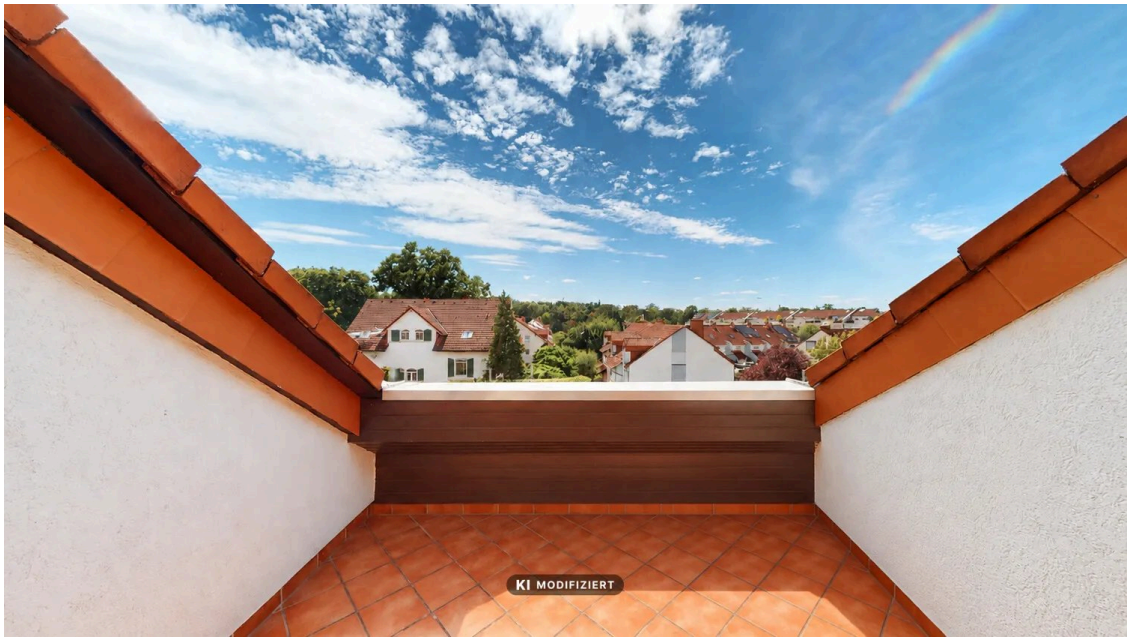




Objektnummer: 26001222 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

Die Immobilie





Objektnummer: 26001222 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

Die Immobilie



Objektnummer: 26001222 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung befindet sich im vierten Obergeschoss einer Liegenschaft aus den späten 1980er-Jahren und bietet einen schönen Blick über die Dächer des Viertels bis hin zum Frankfurter Stadtwald.

Der Eingangsbereich führt unmittelbar in das Herzstück der Wohnung: den großzügigen Wohn-/Essbereich, der durch viele Dachfenster besonders offen und weitläufig wirkt. Von hier aus ist die Loggia zugänglich, die den Wohnbereich insbesondere in den wärmeren Monaten um einen attraktiven Außenbereich ergänzt.

Der Grundriss bietet interessante Gestaltungsmöglichkeiten. Ursprünglich als Zwei- oder Drei-Zimmer-Wohnung konzipiert, entschieden sich die Eigentümer seinerzeit für die großzügigere Zwei-Zimmer-Variante. Bei entsprechendem Bedarf lässt sich ein weiteres Zimmer abtrennen und die Raumaufteilung so an unterschiedliche Wohnbedürfnisse anpassen.

Die Wohnung präsentiert sich insgesamt hell und gepflegt. Velux-Dachflächenfenster sorgen für viel Tageslicht, während ein moderner Vinylboden in Holzoptik ein ruhiges und zeitgemäßes Wohnambiente schafft. Die separate, schmal geschnittene Küche verfügt über eine Einbauküche aus der Bauzeit und wird ebenfalls angenehm mit Tageslicht versorgt.

Ergänzt wird die Wohnebene durch ein Schlafzimmer sowie ein vor einigen Jahren modernisiertes Duschbad.

Eine Besonderheit der Wohnung ist der über eine ausziehbare Leiter zugängliche Spitzboden. Die circa 25 m² große Nutzfläche bietet zusätzlichen Stauraum und ergänzt das Platzangebot der Wohnung auf praktische Weise.

Zur Wohnung gehören außerdem ein separater Kellerraum sowie ein Duplex-Garagenstellplatz direkt an der Liegenschaft.

Eine gepflegte Dachgeschosswohnung mit Loggia, schönem Ausblick und einem flexibel gestaltbaren Grundriss, der auch mit Blick auf zukünftige Wohnbedürfnisse interessante Möglichkeiten eröffnet.

Objektnummer: 26001222 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Duschbad
- Vinylboden in Holzoptik
- Holz-Veluxfenster
- Loggia
- Duplexparker
- Kellerraum

Objektnummer: 26001222 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

Alles zum Standort

Der Name der angrenzenden „Bürostadt Niederrad“ passt heute eigentlich nicht mehr auf das Quartier, denn etliche der Türme wurden und werden teilweise umgewidmet und für urbanes Wohnen nutzbar gemacht. Neben einem phänomenalen Ausblick auf Stadt und Land macht die citynahe Lage die Bürostadt attraktiv.

Der ältere Stadtteil Niederrad mit seiner lebendigen, kleinteiligen und gewachsenen Struktur liegt dabei noch zentrumsnäher und ist bestens angebunden.
Er grenzt östlich an Sachsenhausen und schließt nördlich direkt an das Gelände des Uni-Klinikums an.

Auf kurzem Wege zu erreichen sind Ausflugsziele wie das Mainufer, das Licht- und Luftbad, das auf einer Halbinsel im Fluss gelegen ist oder auch der Frankfurter Stadtwald.

Das macht Niederrad für Familien, Tierbesitzer oder Sportler zum idealen Standort. Für Familien ist insbesondere die große Dichte an Kitas und Schulen interessant. Reichliche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und auch einen Wochenmarkt gibt es rund um die zentral gelegenen Bruchfeldstraße, deren Name Berühmtheit erlangt hat durch die von Ernst May geplante Siedlung des Neuen Frankfurt, welche aufgrund ihrer Bauform auch „Zickzackhausen“ genannt wird.

Niederrad ist zudem hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die S-Bahn-Station Frankfurt-Niederrad ist in weniger als zehn Gehminuten erreichbar. Von dort erreicht man den Frankfurter Hauptbahnhof, die Hauptwache sowie den Frankfurter Flughafen in nur fünf bis zehn Minuten.

Insgesamt ist Niederrad ein vielgestaltiger und quirliger Stadtteil für Kenner und Pioniere, die das Potenzial, das hier schlummert, zu erkennen vermögen.

Objektnummer: 26001222 - 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: 26001222 - 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