Frankfurt am Main – Oberrad

Modernisierte Drei-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garage

Objektnummer: 25001158

KAUFPREIS: 520.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 82,25 m^2 • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 25001158 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

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

Objektnummer: 25001158 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

Auf einen Blick

Objektnummer	25001158
Wohnfläche	ca. 82,25 m²
Etage	4
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1979

Kaufpreis	520.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25001158 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergie-verbrauch	153.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.01.2029	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1979

Objektnummer: 25001158 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

Die Immobilie

Objektnummer: 25001158 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

Die Immobilie

Objektnummer: 25001158 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

Die Immobilie

Objektnummer: 25001158 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

Die Immobilie

Objektnummer: 25001158 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

Die Immobilie

Objektnummer: 25001158 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

Die Immobilie

Objektnummer: 25001158 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

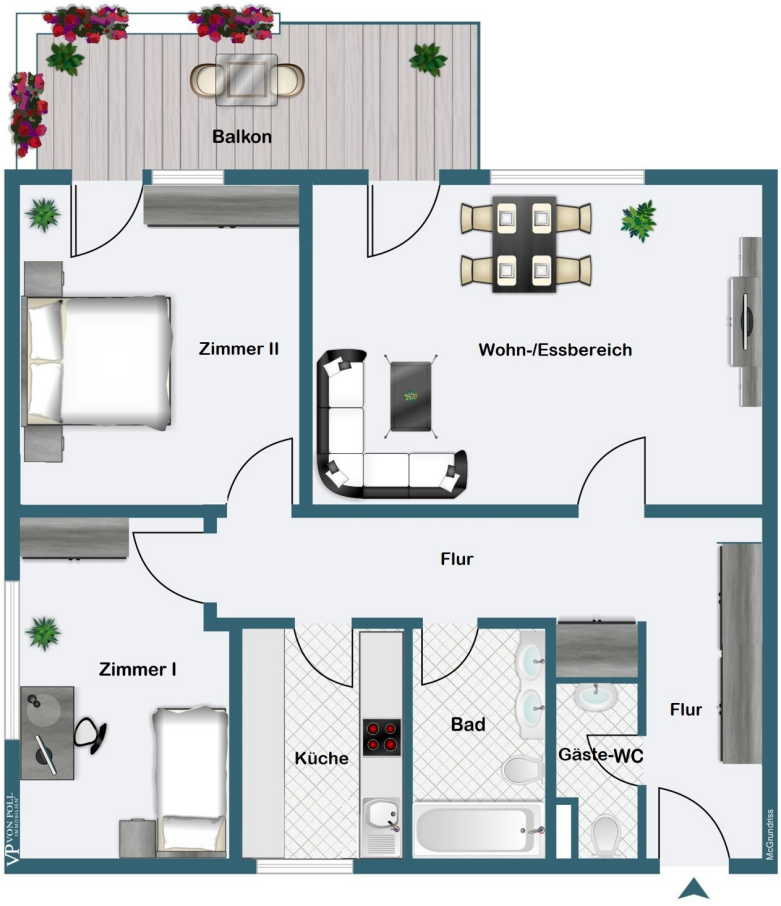
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com

Objektnummer: 25001158 - 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: 25001158 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

Ein erster Eindruck

Die zum Verkauf stehende Immobilie ist eine gepflegte Etagenwohnung, die im Jahr 1979 errichtet und 2017 sowie 2022 umfassend modernisiert wurde. Mit einer Wohnfläche von circa 82 m² bietet diese Wohnung ausreichend Platz für Paare oder eine dreiköpfige Familie.

Die Wohnung umfasst insgesamt drei Zimmer, darunter zwei geräumige Schlafzimmer, die vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bieten. Das Raumangebot wird durch zwei moderne Badezimmer ergänzt, wovon eines als Duschbad und das andere als Wannenbad gestaltet ist. Beide Badezimmer wurden erst 2022 saniert und präsentieren sich in einem modernen und ansprechenden Design.

Nach dem Kauf 2017 wurden die Elektroleitungen, inklusive neuer Verkabelung für TV und Internet (pro Zimmer zwei Internetanschlüsse) installiert. Die Wasserleitungen der Wohnung wurden erneuert, um den modernen Standards gerecht zu werden.
Eine neue Einbauküche verfügt über hochwertige Elektrogeräte und bietet einen großzügigen Arbeitsbereich. Der offen gestaltete Wohn-/ Essbereich sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre und der sich anschließende Balkon mit Blick in den Scheerwald lädt zum Entspannen als auch zum geselligen Beisammensein ein.

Bei der Modernisierung 2022 wurden dreifach verglaste Kunststofffenster zur Verbesserung der Energieeffizienz installiert und die Böden mit Echtholzparkett ausgelegt. Die Verwendung elektrischer Rollläden bietet zusätzlichen Komfort und Sicherheit.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine effiziente Zentralheizung, die ein angenehmes Raumklima gewährleistet. Die erhebliche Investition in die Modernisierungsmaßnahmen und die Wahl gehobener Ausstattungsmaterialien zeugen von der Sorgfalt, mit der diese Immobilie über die Jahre gepflegt wurde.

Diese Etagenwohnung bietet eine ausgezeichnete Möglichkeit für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf eine gepflegte und modern ausgestattete Wohnumgebung legen.
Der große Garten bietet den Bewohnern Sitzplätze und einen Grillplatz.

Im Untergeschoss steht ein Abstellraum zur Verfügung, daneben existiert ein Waschkeller und Trockenraum sowie ein Fahrradkeller.

Objektnummer: 25001158 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

Ausstattung und Details

- Einbauküche mit modernen Elektrogeräten
- Echtholzparkettböden
- Gäste-WC/Duschbad
- Tageslichtwannenbad
- Neue Elektroleitungen (2017)
- Neue Wasserleitungen (2017)
- Verkabelung TV/Internet
- Kunststofffenster mit energieeffizienter Dreifachverglasung
- Elektrische Rollläden
- Balkon
- Personenaufzug
- Kellerraum
- Garage (Duplex)

Objektnummer: 25001158 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

Alles zum Standort

Oberrad liegt im Südosten Frankfurts an der Verbindungsstraße zwischen Sachsenhausen und Offenbach. Bekannt ist Oberrad wegen der zahlreichen Gärtnereien, die die heimischen Märkte mit Gemüse und Salaten versorgen. In der Nähe des Stadtwaldes finde Sie auch exklusive Villenbebauungen. Im Westen des Viertels befindet sich die bekannte theologisch-philosophische Hochschule St. Georgen. Auch die Einkaufsmöglichkeiten sind in Oberrad sehr gut. An der Offenbacher Landstraße finden Sie viele kleine Geschäfte und für den großen Einkauf muss man sich in die Innenstadt begeben. Zum Ausgehen eignen sich besonders die Gartenlokale am Mainufer die viele Besucher anziehen.

Sie erhalten Anschluss an die die Straßenbahn-Linien 15, 16 und 18 oder durch die Buslinien 81 und 82.
Die Autobahnzufahrten „Offenbach Kaiserlei“ und „Frankfurt Ost“ ermöglichen Ihnen schnell auf die Autobahn 661 zu gelangen.

Objektnummer: 25001158 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.1.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 153.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25001158 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Johann Sandberg

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