

Frankfurt am Main - Oberrad

# Gepflegte Drei-Zimmer-Wohnung mit Blick auf die Oberräder Kräuterriesen

Objektnummer: 26001161



KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 93,83 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26001161 - 60599 Frankfurt am Main - Oberrad**

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

Objektnummer: 26001161 - 60599 Frankfurt am Main - Oberrad

## Auf einen Blick

Objektnummer	26001161	Kaufpreis	349.000 EUR
Wohnfläche	ca. 93,83 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Balkon
Baujahr	1992		

Objektnummer: 26001161 - 60599 Frankfurt am Main - Oberrad

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>Verbrauchsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergieverbrauch	<b>188.00 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>20.05.2036</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>F</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1992</b>

Objektnummer: 26001161 - 60599 Frankfurt am Main - Oberrad

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001161 - 60599 Frankfurt am Main - Oberrad

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001161 - 60599 Frankfurt am Main - Oberrad

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001161 - 60599 Frankfurt am Main - Oberrad

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26001161 - 60599 Frankfurt am Main - Oberrad**

## **Ein erster Eindruck**

Diese vermietete Drei-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Dreifamilienhauses aus dem Jahr 1992 in beehrter Wohnlage von Frankfurt-Oberrad.

Bereits beim Betreten der Wohnung über das gemeinschaftliche Treppenhaus überzeugt die Immobilie durch ihren gepflegten Gesamteindruck. Gleichzeitig bewahrt sie den charakteristischen Charme ihres Baujahres.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon. Dieser erstreckt sich über die gesamte Breite der Wohnung und eröffnet einen reizvollen Blick auf die traditionellen Oberräder Kräutergärten. Die ruhige Umgebung sowie die freie Aussicht schaffen eine angenehme und entspannte Wohnatmosphäre. Die separate Küche schließt unmittelbar an den Wohnbereich an. Die vorhandene Einbauküche befindet sich im Eigentum des aktuellen Mieters und ist daher nicht Bestandteil des Verkaufsangebots. Ein zentral gelegener Flur verbindet die einzelnen Räume miteinander. Neben dem Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt. Das Tageslichtbad entspricht dem Ausstattungsstandard des Baujahres und verfügt über eine Badewanne sowie ein Waschbecken. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Technik- und Abstellraum, in dem sich die Anschlüsse der Fußbodenheizung befinden. Besonders hervorzuheben ist der klassische Parkettboden im Schachbrettmuster, der den Wohnräumen eine zeitlose Eleganz und eine wertige Ausstrahlung verleiht.

Auch das Gebäude selbst präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Die Fassade wurde regelmäßig instandgehalten und unterstreicht den soliden Gesamteindruck der Immobilie. Ein eigener Kellerraum komplettiert das Angebot.

Die Wohnung ist derzeit zu einem Kaltmietpreis von 695 EUR,- vermietet und richtet sich insbesondere an Kapitalanleger, die eine werthaltige Investition mit langfristigem Potenzial in einer der gefragtesten Wohnlagen des Frankfurter Südens suchen.

**Objektnummer: 26001161 - 60599 Frankfurt am Main - Oberrad**

## **Ausstattung und Details**

- \* **Vermietete Drei-Zimmer-Wohnung**
- \* **Fußbodenheizung**
- \* **Parkettboden im Schachbrettmuster**
- \* **Tageslichtbad**
- \* **Balkon über die gesamte Wohnungsbreite**
- \* **Blick auf die Oberräder Kräutergärten**
- \* **Ruhige Wohnlage in Frankfurt-Oberrad**
- \* **Gute Anbindung an die Frankfurter Innenstadt**
- \* **Kellerraum**

**Objektnummer: 26001161 - 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: 26001161 - 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: 26001161 - 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](mailto:frankfurt@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**