

Frankfurt am Main – Niederrad

## Charming two-room apartment in a central location

*Property ID: 25001251*



**PURCHASE PRICE: 289.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 56,9 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## At a glance

Property ID	25001251	Purchase Price	289.000 EUR
Living Space	ca. 56,9 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	3	Condition of property	Well-maintained
Rooms	2	Construction method	Solid
Bedrooms	1	Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bathrooms	1		
Year of construction	1900		

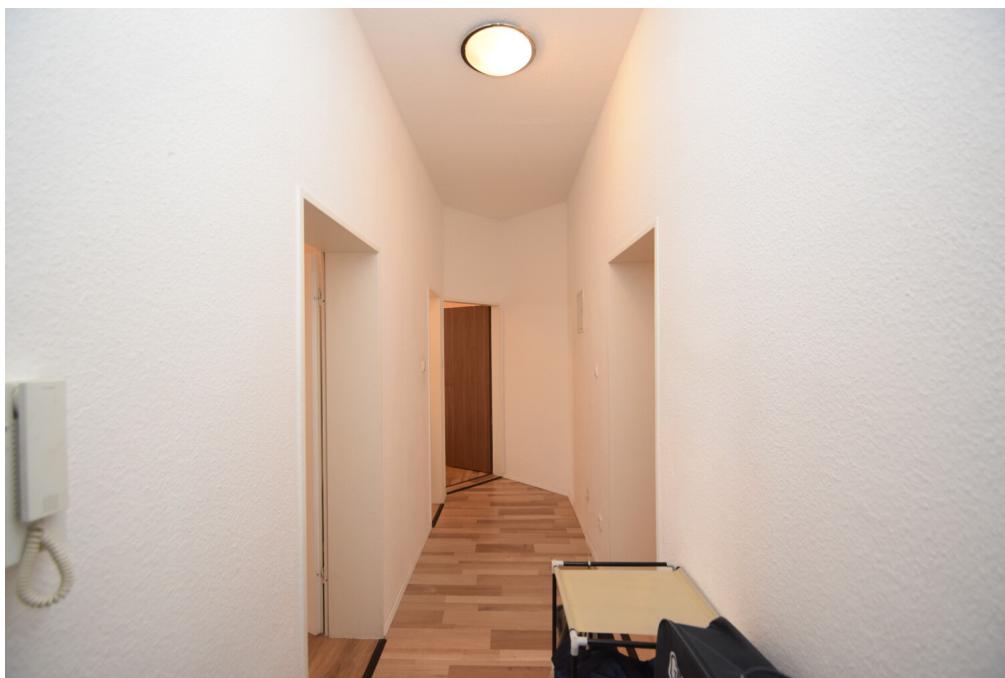
Property ID: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	186.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	17.10.2028	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1900

Property ID: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## The property



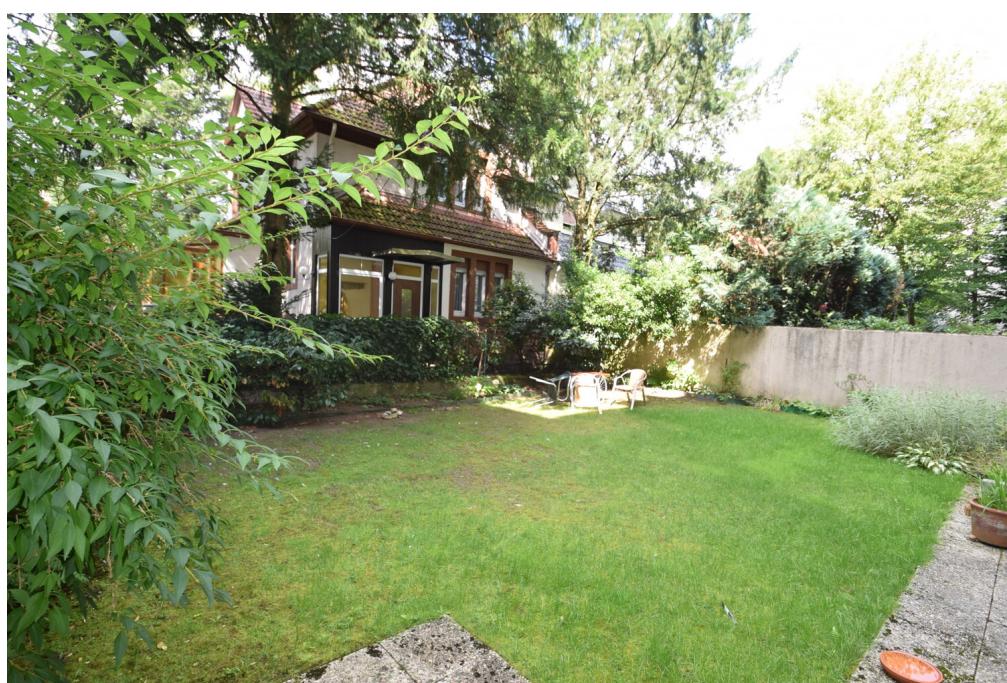
Property ID: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## The property



Property ID: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## The property



Property ID: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## The property



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

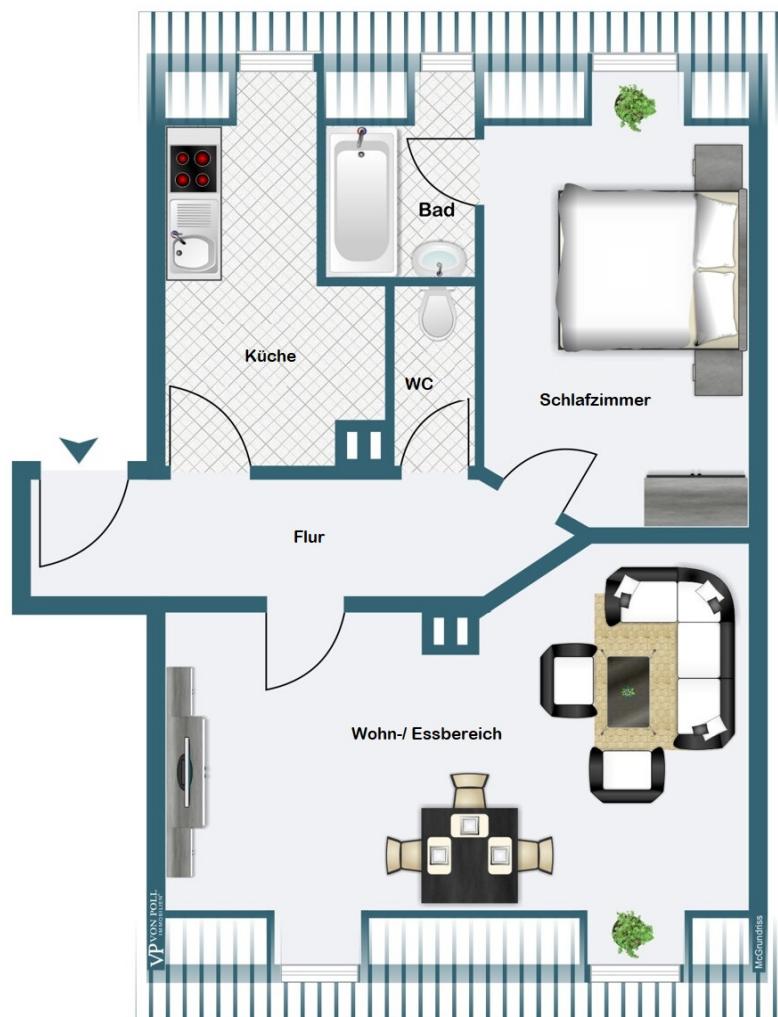
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

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

Property ID: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## A first impression

This charming two-room apartment is located in a turn-of-the-century residential building with its typical and nostalgic sandstone facade. The location boasts excellent public transport connections. All essential amenities are within easy walking distance. The DFB (German Football Association) training center, the university hospital, and the Niederrad office park are all easily accessible on foot or by bicycle. A courtyard entrance, typical of the era for horse-drawn carriages, leads to the rear courtyard, which is now a beautifully landscaped garden. This garden is for communal use and is particularly inviting for sunbathing during the summer months. The building's main entrance is also located here. The apartment is situated on the third floor via the staircase. An entrance hall provides access to the individual rooms. A fitted kitchen is already installed. The living/dining area, like the rest of the apartment, features high ceilings, creating a particularly pleasant sense of space. The bathroom and toilet are separate. The bathroom, filled with natural light, features a practical shower-bathtub combination and a sink. The bedroom offers a pleasantly quiet location overlooking the backyard garden. The bedroom also provides access to the bathroom. A private cellar storage room is included with the apartment.

Property ID: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## Details of amenities

- Einbauküche
- Waschmaschinenanschluss in der Küche
- Tageslichtbadezimmer mit Duschbadewanne
- Separates WC
- Kellerraum
- Allgemeine Gartennutzung

**Property ID: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad**

## All about the location

Der Stadtteil Niederrad am südwestlichen Mainufer gehört schon seit 1900 zu Frankfurt und grenzt an Sachsenhausen, bekannt als das Kneipen- und Amüsierviertel der Mainmetropole. Das Museumsufer ist als bedeutender Kunst- und Kulturstandort bekannt und ist ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Im Süden beginnt der Frankfurter Stadtwald, die ehemalige Galopprennbahn liegt vor der Haustür, ebenso zwei Golfplätze. Auf der ehemaligen Galopprennbahn sind mittlerweile mehrere Gebäude des DFB-Leistungszentrums gebaut worden. Auf dem Rest der Fläche von 9 ha entsteht unter Beteiligung der Frankfurter Bürger ein neuer Bürgerpart. Der Architekt Ernst May prägt bis heute die Stadtteilarchitektur ebenso ist der alte Ortskern beschaulich geblieben. Die "Bürostadt Niederrad" im Westen des Stadtteils hingegen beeindruckt mit ihrer Skyline aus Glas, Beton und Stahl.

Die gute Anbindung zur Autobahn (Frankfurter Kreuz) sowie zum nahegelegenen Universitätsklinikum, zum Flughafen, Hauptbahnhof und in die City macht diesen Standort besonders attraktiv. Die S-Bahnlinien S-7, S-8 und S-9 verbinden den Stadtteil mit Offenbach, der Innenstadt, dem Stadion, Schwanheim, dem Gallus und östlichen Frankfurter Stadtteilen. Darüber hinaus erreichen Sie bequem das Zentrum Frankfurts mit den Straßenbahn Linien 12 und 21.

**Property ID: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.10.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 186.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**Property ID: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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