

Frankfurt am Main - Niederrad

Gepflegte Zwei- bis Drei-Zimmer- Dachgeschosswohnung mit Dachloggia

Property ID: 26001222



PURCHASE PRICE: 450.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 84,05 m² • ROOMS: 2

Property ID: 26001222 - 60528 Frankfurt am Main - Niederrad

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

Property ID: 26001222 - 60528 Frankfurt am Main - Niederrad

At a glance

Property ID	26001222
Living Space	ca. 84,05 m ²
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1986

Purchase Price	450.000 EUR
Type	Attic
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2026
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 66 m ²
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26001222 - 60528 Frankfurt am Main - Niederrad

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	29.03.2032
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	44.30 kWh/m²a
Energy efficiency class	A
Year of construction according to energy certificate	1986

Property ID: 26001222 - 60528 Frankfurt am Main - Niederrad

The property



Property ID: 26001222 - 60528 Frankfurt am Main - Niederrad

The property



Property ID: 26001222 - 60528 Frankfurt am Main - Niederrad

The property



Property ID: 26001222 - 60528 Frankfurt am Main - Niederrad

The property



Property ID: 26001222 - 60528 Frankfurt am Main - Niederrad

The property



Property ID: 26001222 - 60528 Frankfurt am Main - Niederrad

The property



Property ID: 26001222 - 60528 Frankfurt am Main - Niederrad

A first impression

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.

Property ID: 26001222 - 60528 Frankfurt am Main - Niederrad

Details of amenities

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

Property ID: 26001222 - 60528 Frankfurt am Main - Niederrad

All about the location

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.

Property ID: 26001222 - 60528 Frankfurt am Main - Niederrad

Other information

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 26001222 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com