

Frankfurt am Main – Niederrad

# Charmante Drei-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen

*Property ID: 25001280*



RENT PRICE: 1.880 EUR • LIVING SPACE: ca. 101 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 25001280 - 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: 25001280 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## At a glance

|                      |                                          |
|----------------------|------------------------------------------|
| Property ID          | 25001280                                 |
| Living Space         | ca. 101 m²                               |
| Floor                | 7                                        |
| Rooms                | 3                                        |
| Bedrooms             | 2                                        |
| Bathrooms            | 1                                        |
| Year of construction | 2018                                     |
| Type of parking      | 1 x Underground car park, 120 EUR (Rent) |

|                       |                                     |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Rent price            | 1.880 EUR                           |
| Additional costs      | 409 EUR                             |
| Condition of property | Like new                            |
| Construction method   | Solid                               |
| Equipment             | Guest WC, Built-in kitchen, Balcony |

Property ID: 25001280 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## Energy Data

|                                |                  |                                                      |                           |
|--------------------------------|------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating  | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Remote           | Final Energy Demand                                  | 34.50 kWh/m²a             |
| Energy certificate valid until | 11.07.2028       | Energy efficiency class                              | A                         |
| Power Source                   | District heating | Year of construction according to energy certificate | 2018                      |

Property ID: 25001280 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## The property



Property ID: 25001280 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## The property



Property ID: 25001280 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## The property



Property ID: 25001280 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## The property



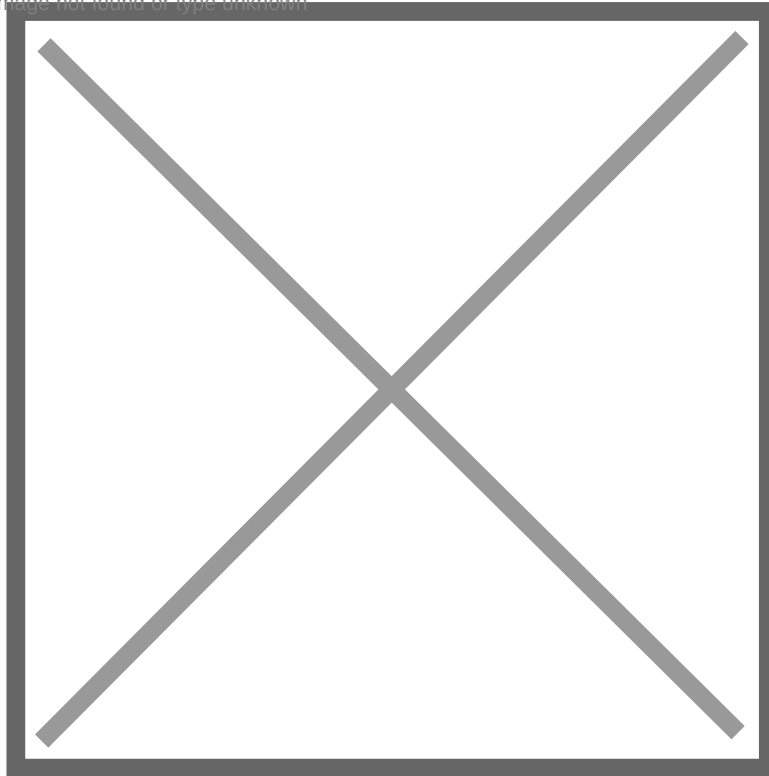
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Property ID: 25001280 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## Floor plans

Image not found or type unknown



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: 25001280 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## A first impression

Diese attraktiv geschnittene Drei-Zimmer-Wohnung befindet sich im 7. Obergeschoss eines neuwertigen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2018. Über den Aufzug ist die barrierefreie Wohnung komfortabel und schnell erreichbar.

Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die hochwertige Ausstattung. Sie verfügt über zwei Schlafzimmer, eine halb offene Einbauküche, einen großzügigen Wohn- und Essbereich, ein großes Wannenbad mit Dusche, ein separates Gäste-WC sowie einen praktischen Abstellraum.

Das besondere Highlight sind die zwei Balkone: Balkon I (Ostausrichtung) – perfekt für das Frühstück in der Morgensonne und Balkon II (Südausrichtung) – ideal zum Entspannen und Genießen am Nachmittag

Im gesamten Wohn- und Schlafbereich wurde hochwertiges Ahornparkett verlegt. In der Küche sowie in den Sanitärräumen kommen großformatige, dunkle Fliesen zum Einsatz, die ein modernes Ambiente schaffen.

Die Einbauküche der Marke LEICHT ist elegant gestaltet und mit hochwertigen Miele-Geräten vollständig ausgestattet.

Das Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne, eine bodentiefe Dusche sowie einen Waschmaschinenanschluss.

Das Gebäude wurde energieeffizient errichtet und bietet eine kontrollierte Be- und Entlüftung in sämtlichen Wohnräumen, was für ein angenehmes Raumklima sorgt.

Ein ebenerdiger XL-Tiefgaragenstellplatz kann optional für 120 € monatlich angemietet werden.

Property ID: 25001280 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## Details of amenities

- Lift
- Amerikanisches Ahorn-Parkett
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Separates Gäste-WC
- Exklusive LEICHT-Einbauküche mit hochwertigen Miele-Geräten
- Zwei Balkone (Balkon I mit Ost-Ausrichtung und Balkon II mit Süd-Ausrichtung)
- Bodentiefe Fenster
- XL-Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 120 € monatlich)
- Kellerraum

Property ID: 25001280 - 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, zum Hauptbahnhof ist es nur eine S-Bahn-Station.

Der ältere Stadtteil Niederrad mit seiner lebendigen, kleinteiligen und gewachsenen Struktur liegt dabei noch zentrumsnäher und ist bestens durch mehrere Straßenbahnlinien 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. Insgesamt ist Niederrad ein vielgestaltiger und quirliger Stadtteil für Kenner und Pioniere, die das Potenzial, das hier schlummert, zu erkennen vermögen.

Property ID: 25001280 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.7.2028.

Endenergiebedarf beträgt 34.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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: 25001280 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

von Poll Immobilien GmbH

---

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 95 11 79 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)