

Frankfurt am Main – Niederrad

## Encantador apartamento de dos habitaciones en una ubicación central.

*Número de propiedad: 25001251*



PRECIO DE COMPRA: 289.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 56,9 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## De un vistazo

Número de propiedad	25001251
Superficie habitable	ca. 56,9 m <sup>2</sup>
Piso	3
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1900

Precio de compra	289.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

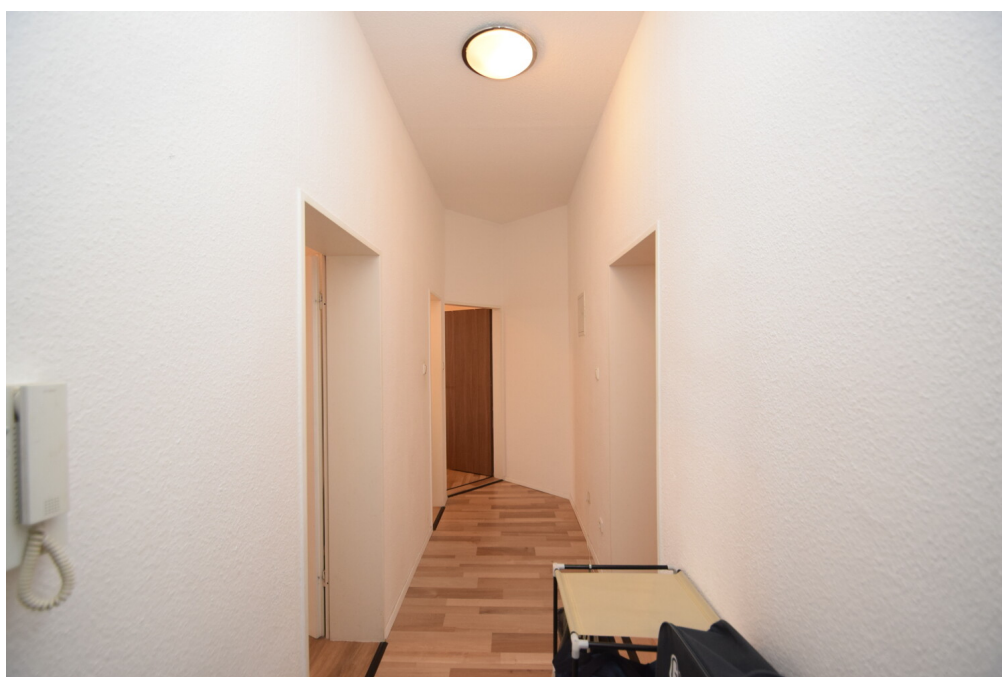
## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	17.10.2028
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	186.70 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1900

Número de propiedad: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## La propiedad





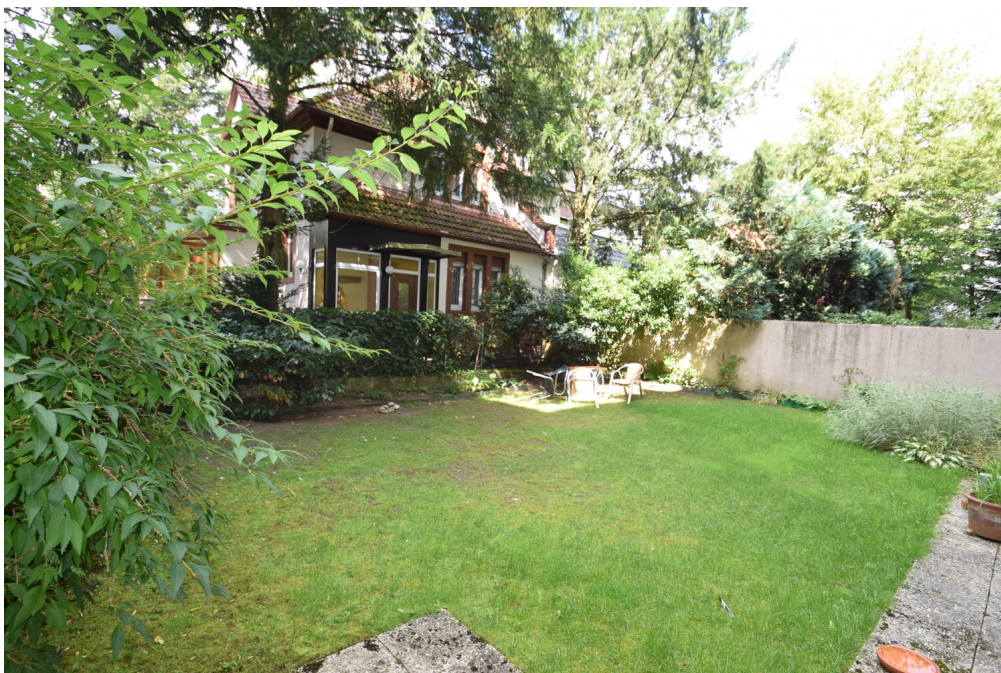
Número de propiedad: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## La propiedad



Número de propiedad: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## La propiedad



Número de propiedad: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## La propiedad



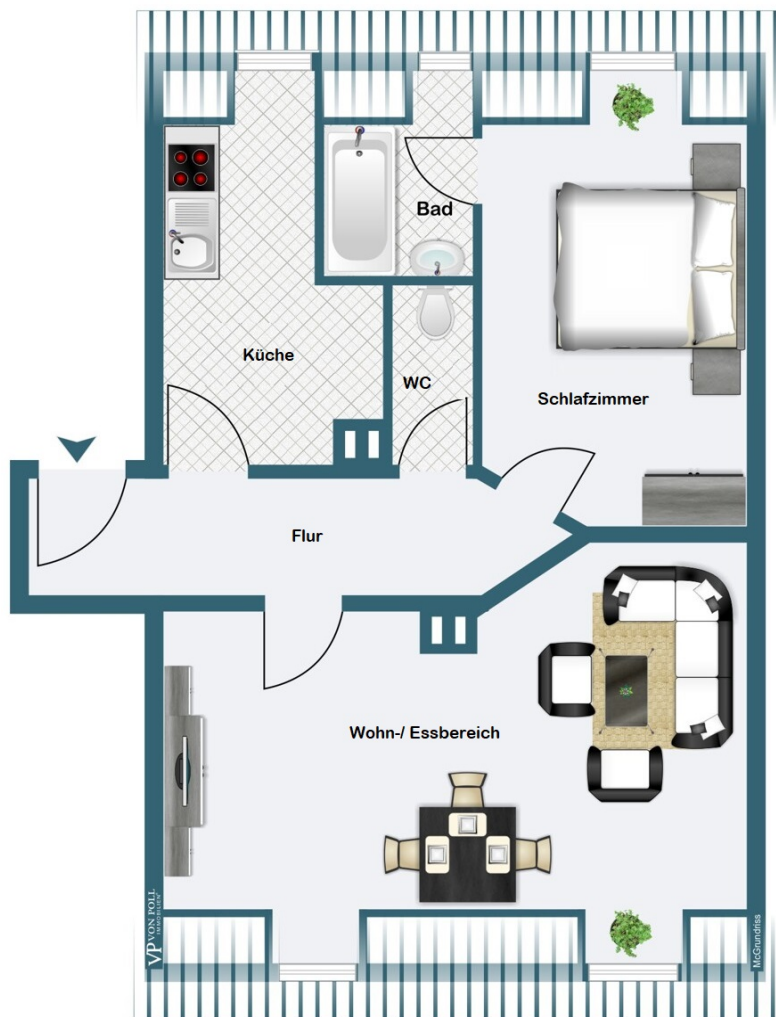
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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



Número de propiedad: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## Una primera impresión

Este encantador apartamento de dos habitaciones se encuentra en un edificio residencial de principios de siglo con su típica y nostálgica fachada de arenisca. La ubicación goza de excelentes conexiones de transporte público. Todos los servicios esenciales están a poca distancia a pie. El centro de entrenamiento de la DFB (Federación Alemana de Fútbol), el hospital universitario y el parque de oficinas de Niederrad son fácilmente accesibles a pie o en bicicleta. Una entrada a través de un patio, típica de la época de los carruajes tirados por caballos, conduce al patio trasero, que ahora es un hermoso jardín paisajístico. Este jardín es de uso común y resulta especialmente atractivo para tomar el sol durante los meses de verano. La entrada principal del edificio también se encuentra aquí. El apartamento se encuentra en la tercera planta a través de la escalera. Un recibidor da acceso a las habitaciones. La cocina está equipada. El salón-comedor, al igual que el resto del apartamento, cuenta con techos altos, lo que crea una agradable sensación de amplitud. El baño y el aseo están separados. El baño, con abundante luz natural, cuenta con una práctica combinación de ducha y bañera y lavabo. El dormitorio ofrece una ubicación tranquila y agradable con vistas al jardín trasero. El dormitorio también tiene acceso al baño. El apartamento incluye un trastero privado en el sótano.

Número de propiedad: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## Otros datos

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 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.



Número de propiedad: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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