

Frankfurt am Main – Niederrad

# Charmant appartement de deux pièces en plein centre-ville

CODE DU BIEN: 25001251



PRIX D'ACHAT: 289.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 56,9 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## En un coup d'œil

|                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| CODE DU BIEN          | 25001251                |
| Surface habitable     | ca. 56,9 m <sup>2</sup> |
| Etage                 | 3                       |
| Pièces                | 2                       |
| Chambres à coucher    | 1                       |
| Salles de bains       | 1                       |
| Année de construction | 1900                    |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 289.000 EUR                                                               |
| Type                         | Etage                                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine                   |

CODE DU BIEN: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

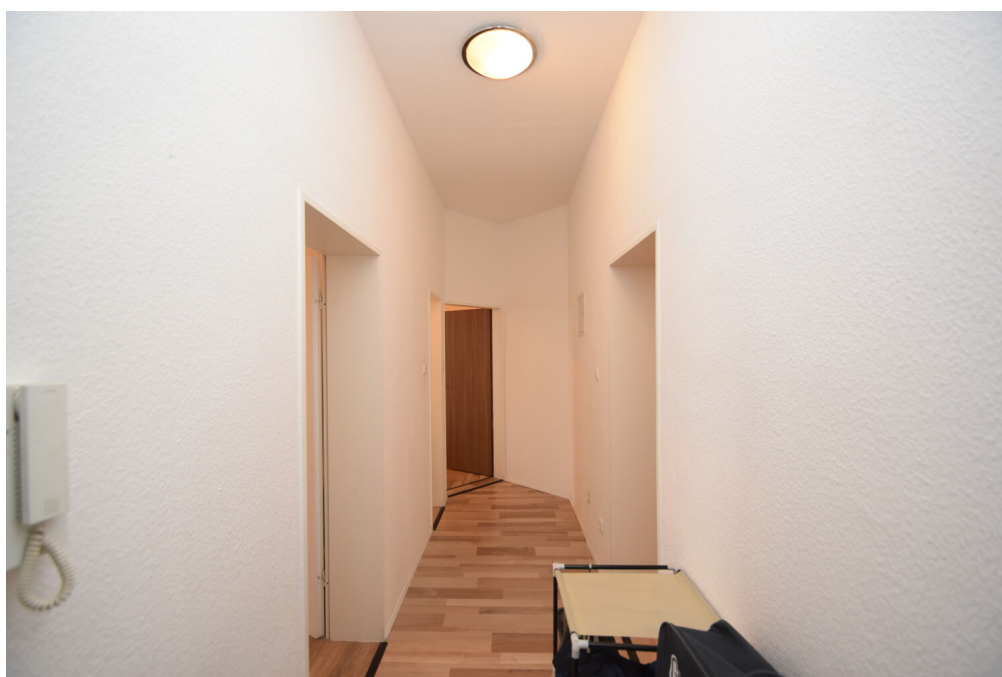
## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 17.10.2028           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 186.70 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | F                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1900                                        |

CODE DU BIEN: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## La propriété



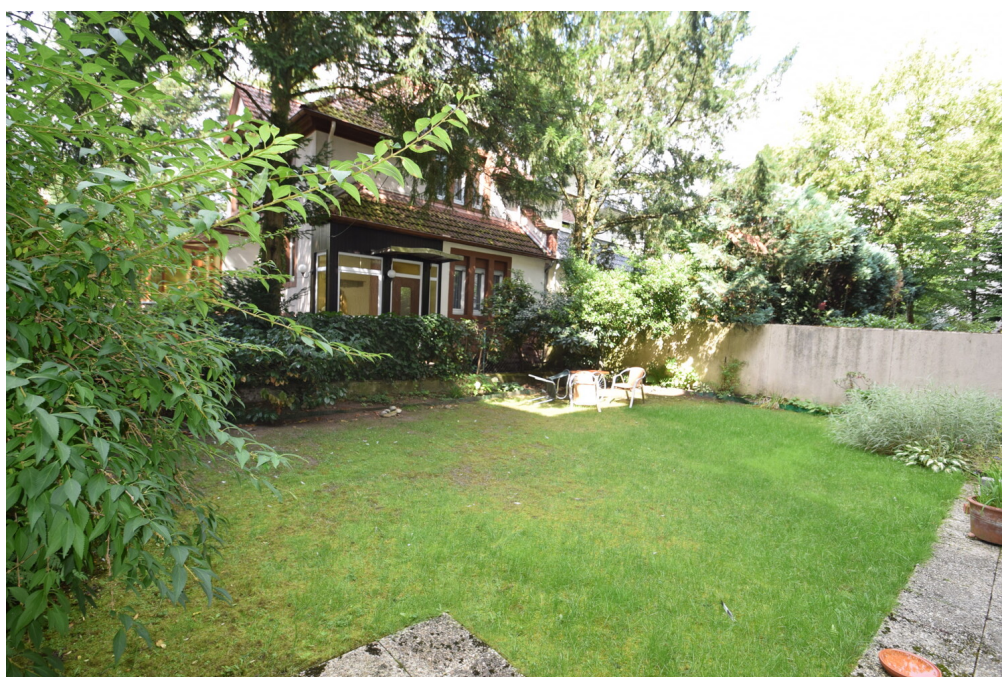
CODE DU BIEN: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## La propriété

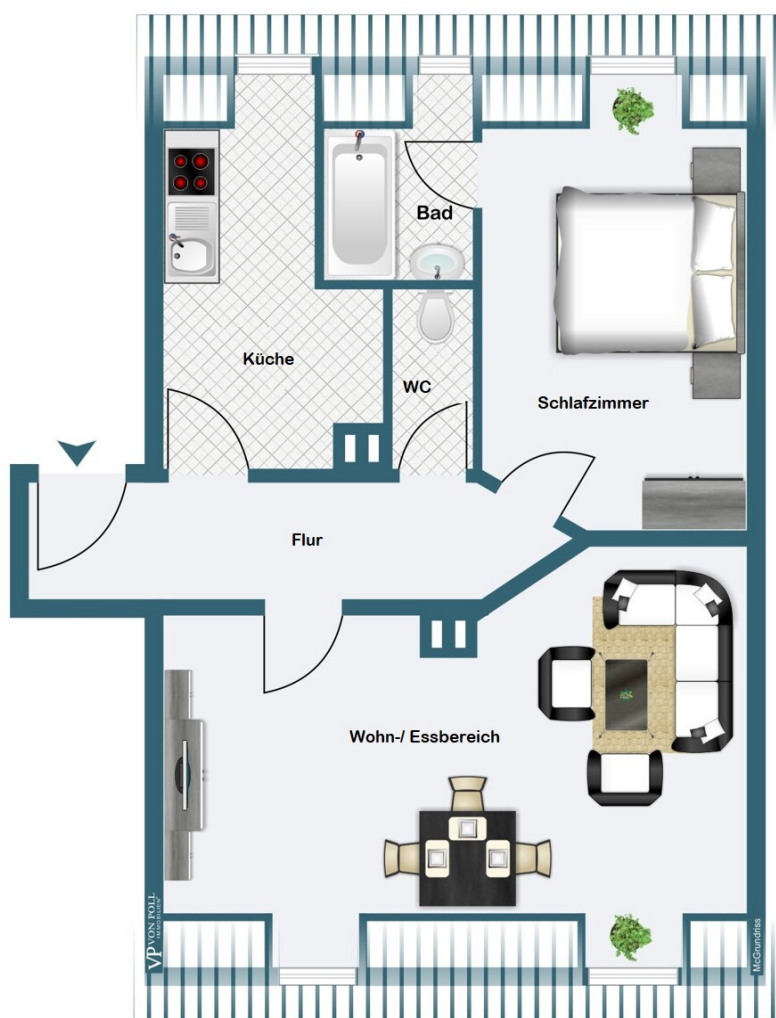


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

CODE DU BIEN: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad**

## Une première impression

Ce charmant appartement de deux pièces se situe dans un immeuble résidentiel du début du XXe siècle, reconnaissable à sa façade en grès typique et empreinte de nostalgie. L'emplacement bénéficie d'excellentes liaisons de transports en commun. Toutes les commodités essentielles sont accessibles à pied. Le centre d'entraînement de la DFB (Fédération allemande de football), le centre hospitalier universitaire et le parc d'activités de Niederrad sont facilement accessibles à pied ou à vélo. Une entrée par une cour intérieure, typique de l'époque pour les calèches, mène à la cour arrière, aujourd'hui aménagée en un magnifique jardin paysager. Ce jardin commun est particulièrement agréable pour prendre le soleil en été. L'entrée principale de l'immeuble se trouve également ici. L'appartement est situé au troisième étage, accessible par l'escalier. Un hall d'entrée dessert les différentes pièces. Une cuisine équipée est déjà installée. Le séjour/salle à manger, comme le reste de l'appartement, bénéficie de hauts plafonds, créant une agréable sensation d'espace. La salle de bains et les toilettes sont séparées. La salle de bains, baignée de lumière naturelle, est équipée d'une baignoire-douche et d'un lavabo. La chambre offre un cadre paisible avec vue sur le jardin. La chambre donne également accès à la salle de bains. Un cellier privatif est inclus avec l'appartement.

CODE DU BIEN: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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