

Frankfurt am Main - Oberrad

# Gepflegte Drei-Zimmer-Wohnung mit Blick auf die Oberräder Kräuterriesen

CODE DU BIEN: 26001161



PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 93,83 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

**CODE DU BIEN: 26001161 - 60599 Frankfurt am Main - Oberrad**

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

**CODE DU BIEN: 26001161 - 60599 Frankfurt am Main - Oberrad**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26001161
Surface habitable	ca. 93,83 m <sup>2</sup>
Étage	1
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1992

Prix d'achat	349.000 EUR
Type	Étage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Balcon

**CODE DU BIEN: 26001161 - 60599 Frankfurt am Main - Oberrad**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	188.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	20.05.2036	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1992

CODE DU BIEN: 26001161 - 60599 Frankfurt am Main - Oberrad

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001161 - 60599 Frankfurt am Main - Oberrad

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001161 - 60599 Frankfurt am Main - Oberrad

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26001161 - 60599 Frankfurt am Main - Oberrad**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26001161 - 60599 Frankfurt am Main - Oberrad**

## Une première impression

Diese vermietete Drei-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Dreifamilienhauses aus dem Jahr 1992 in beehrter Wohnlage von Frankfurt-Oberrad.

Bereits beim Betreten der Wohnung über das gemeinschaftliche Treppenhaus überzeugt die Immobilie durch ihren gepflegten Gesamteindruck. Gleichzeitig bewahrt sie den charakteristischen Charme ihres Baujahres.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon. Dieser erstreckt sich über die gesamte Breite der Wohnung und eröffnet einen reizvollen Blick auf die traditionellen Oberräder Kräutergärten. Die ruhige Umgebung sowie die freie Aussicht schaffen eine angenehme und entspannte Wohnatmosphäre. Die separate Küche schließt unmittelbar an den Wohnbereich an. Die vorhandene Einbauküche befindet sich im Eigentum des aktuellen Mieters und ist daher nicht Bestandteil des Verkaufsangebots. Ein zentral gelegener Flur verbindet die einzelnen Räume miteinander. Neben dem Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt. Das Tageslichtbad entspricht dem Ausstattungsstandard des Baujahres und verfügt über eine Badewanne sowie ein Waschbecken. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Technik- und Abstellraum, in dem sich die Anschlüsse der Fußbodenheizung befinden. Besonders hervorzuheben ist der klassische Parkettboden im Schachbrettmuster, der den Wohnräumen eine zeitlose Eleganz und eine wertige Ausstrahlung verleiht.

Auch das Gebäude selbst präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Die Fassade wurde regelmäßig instandgehalten und unterstreicht den soliden Gesamteindruck der Immobilie. Ein eigener Kellerraum komplettiert das Angebot.

Die Wohnung ist derzeit zu einem Kaltmietpreis von 695 EUR,- vermietet und richtet sich insbesondere an Kapitalanleger, die eine werthaltige Investition mit langfristigen Potenzial in einer der gefragtesten Wohnlagen des Frankfurter Südens suchen.

**CODE DU BIEN: 26001161 - 60599 Frankfurt am Main - Oberrad**

## **Détails des commodités**

- \* Vermietete Drei-Zimmer-Wohnung
- \* Fußbodenheizung
- \* Parkettboden im Schachbrettmuster
- \* Tageslichtbad
- \* Balkon über die gesamte Wohnungsbreite
- \* Blick auf die Oberräder Kräutergärten
- \* Ruhige Wohnlage in Frankfurt-Oberrad
- \* Gute Anbindung an die Frankfurter Innenstadt
- \* Kellerraum

**CODE DU BIEN: 26001161 - 60599 Frankfurt am Main - Oberrad**

## Tout sur l'emplacement

Direkt angrenzend an das beliebte Sachsenhausen erstreckt sich Oberrad zwischen Stadtwald und Main nach Osten bis zur Grenze Offenbachs. Trotz seiner Nähe zur Frankfurter Innenstadt bewahrt der Stadtteil seinen traditionsreichen Charakter als „Gärtnerdorf“: Fast die Hälfte der Fläche wird bis heute für den Obst- und Gemüseanbau genutzt. Auch die sieben Kräuter der berühmten Frankfurter Grünen Soße gedeihen hier – ein lebendiges Zeugnis der lokalen Kultur und Geschichte.

Die Bebauung präsentiert sich offen, abwechslungsreich und von besonderem Charme. Entlang des Goldbergwegs reihen sich elegante freistehende Häuser mit gepflegten Gärten; die parallel verlaufende Offenbacher Landstraße bildet mit ihren kleinen, individuellen Geschäften ein lebendiges Versorgungszentrum. Zwei Straßenbahnlinien verbinden Oberrad direkt mit der Innenstadt. Rund um den Buchrainplatz, dem pulsierenden Herzen des Viertels, lockt der Wochenmarkt am Samstag mit frischen Spezialitäten und regionalen Produkten.

Oberrad bietet eine beeindruckende Erholungsqualität auf kurzen Wegen. Südlich schließt sich der Stadtwald – hier Scheerwald genannt – mit zahlreichen Freizeitangeboten für Groß und Klein an. Nördlich liegt in angenehmer Nähe das Mainufer, das mit einem herrlichen Blick auf die Frankfurter Skyline begeistert. Zahlreiche Bootshauslokale und die historische Gerbermühle laden zum entspannten Verweilen ein und verleihen dem Uferabschnitt eine besondere Atmosphäre.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Straßenbahnlinien 15 und 16 sowie die Buslinien 81 und 82 gewährleisten schnelle Verbindungen innerhalb Frankfurts. Über die nahe gelegenen Autobahnanschlüsse „Offenbach Kaiserlei“ erreichen Sie zudem bequem die A661 und das überregionale Verkehrsnetz.

**CODE DU BIEN: 26001161 - 60599 Frankfurt am Main - Oberrad**

## **Plus d'informations**

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 26001161 - 60599 Frankfurt am Main - Oberrad**

## 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**

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

---

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