

Frankfurt (Oder)

## Zentrale und sonnige Wohnung am Gertraudenplatz - nah an der Oder

???????: 26421004



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

?????: 170.000 EUR • ??????: ca. 70 m<sup>2</sup> • ??????: 3

?????? ?????: 26421004 - 15230 Frankfurt (Oder)

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ?????? ??????????
- ??? ????? ??????????
- ?????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

????????? ??????????: 26421004 - 15230 Frankfurt (Oder)

## ?? ??? ????

????????? ??????????	26421004
???????????	ca. 70 m <sup>2</sup>
???????	3
?????????	3
???????????	1
???? ???? ??????????	2009
????? ??????????????	1 x ????????
	?????????

????? ????????	170.000 EUR
???????????	???????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????	????????????????? ???????, ??????????

????????? ??????????: 26421004 - 15230 Frankfurt (Oder)

## ????????????? ??????????

???????????	?????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	
????? ????????????	?????	94.50 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	21.02.2032	
???????????????????		
????????? ???		C
????? ????????????	?????? ?????	
	???????????	
		2009
	???????????????	
	????????? ?? ??	
	???????????????	
	???????????????????	

???????? ?????: 26421004 - 15230 Frankfurt (Oder)

?? ???????



???????? ?????: 26421004 - 15230 Frankfurt (Oder)

?? ???????



????????? ??????????: 26421004 - 15230 Frankfurt (Oder)

?? ????????



????????? ??????????: 26421004 - 15230 Frankfurt (Oder)

?? ????????



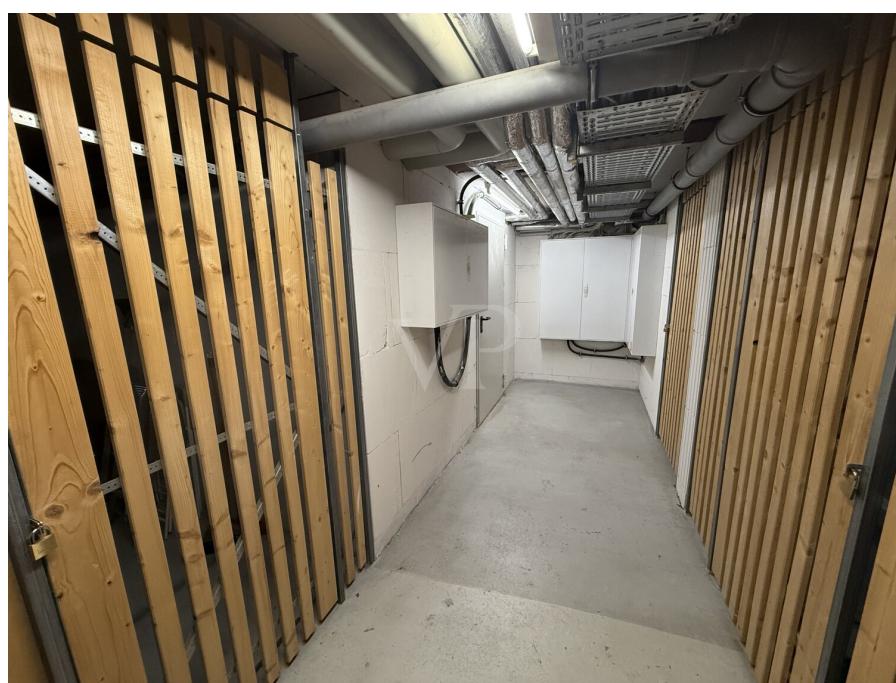
?????? ??????: 26421004 - 15230 Frankfurt (Oder)

?? ???????



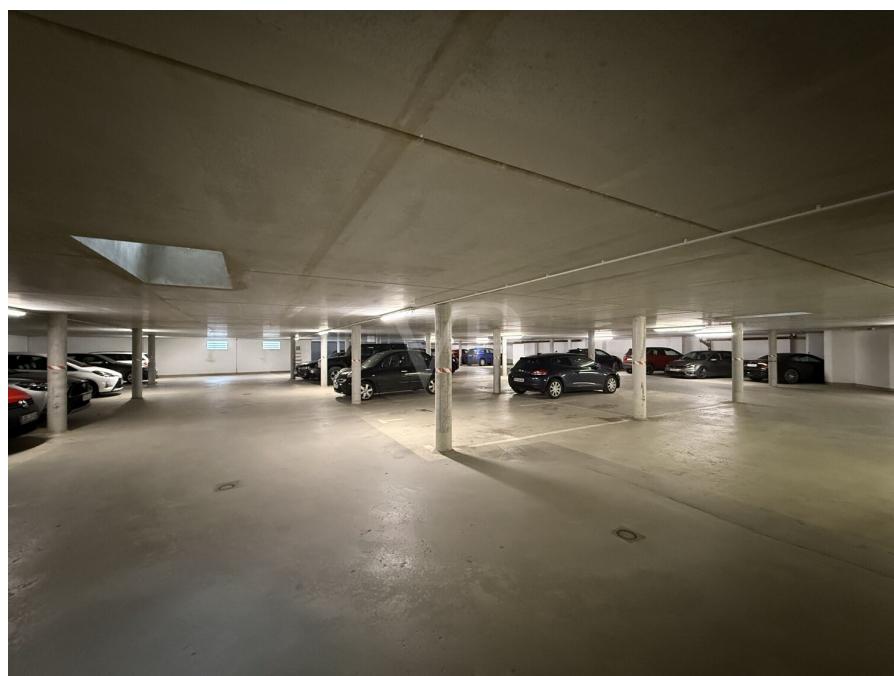
????????? ??????????: 26421004 - 15230 Frankfurt (Oder)

?? ????????



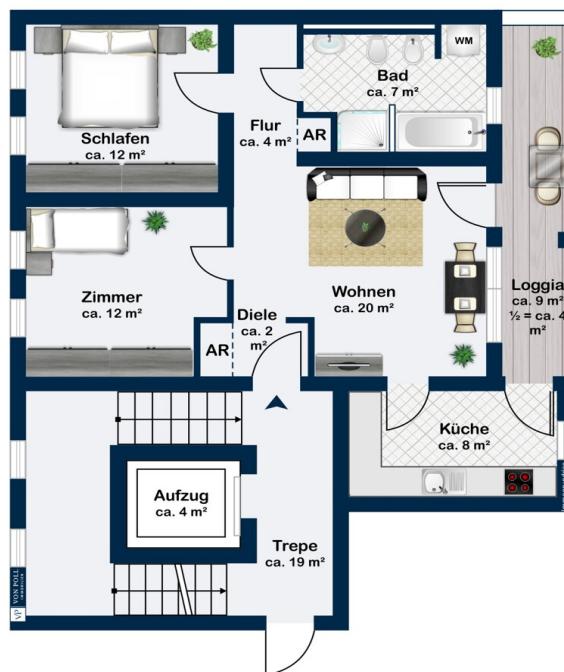
???????? ?????: 26421004 - 15230 Frankfurt (Oder)

?? ???????



????????? ??????????: 26421004 - 15230 Frankfurt (Oder)

???????



????? ? ??????? ???? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ??? ?? ???????. ??? ??  
????? ????, ??? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ??????????.

???????? ?????: 26421004 - 15230 Frankfurt (Oder)

## ??? ????? ????????

Diese attraktive Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines im Jahr 2009 errichteten Mehrparteienhauses und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 70 m<sup>2</sup>. Mit ihren drei Zimmern, dem Badezimmer und einer Küche mit Fenster und Zugang zum Balkon bietet sie vielseitige Möglichkeiten für unterschiedliche Wohnbedürfnisse.

Die Wohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, der viel Raum für individuelles Wohnen bietet. Die drei gut geschnittenen Zimmer können unterschiedlich genutzt werden und bieten sowohl Paaren als auch kleinen Familien eine angenehme Wohnumgebung. Eine effiziente Raumaufteilung ermöglicht flexible Gestaltungsmöglichkeiten – ganz nach den Ansprüchen der zukünftigen Eigentümer:innen.

Das moderne Badezimmer ist mit den notwendigen Sanitäreinrichtungen ausgestattet. Hier können Sie den Tag entspannt beginnen oder ausklingen lassen. Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen zählt eine Fußbodenheizung, die für ein angenehmes Raumklima in der gesamten Wohnung sorgt.

Da sich die Wohnung in der 2. Etage befindet, profitieren Sie von einer angenehmen Aussicht und von ausreichend Tageslicht in den Wohnbereichen. Der Zugang erfolgt bequem über das Treppenhaus oder den Aufzug. Die Architektur des Hauses und seine Bauweise aus dem Jahr 2009 garantieren einen zeitgemäßen energetischen Standard und zeitlose Funktionalität.

Der Eingangsbereich bietet Platz für eine Garderobe und empfängt Bewohner und Gäste gleichermaßen freundlich. Die Zimmer sind vielseitig nutzbar und können beispielsweise als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer eingerichtet werden. Die Raumgrößen bieten genug Freiheit, Möbel individuell zu platzieren und die Räume nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Die Lage der Wohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus trägt zu einem angenehmen Wohnumfeld bei. Da das Gebäude im Jahr 2009 errichtet wurde, profitieren Sie von einer modernen Haustechnik, zu der unter anderem die energieeffiziente Heizungsanlage gehört. Die Fußbodenheizung bietet nicht nur höchsten Komfort, sondern ist auch in Bezug auf Energieverbrauch und Wohnqualität von Vorteil.

Die Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten sind von hier

aus bequem zu erreichen, was Alltag und Freizeit gleichermaßen erleichtert. Die Wohnung eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Menschen, die eine gute und zeitgemäße Immobilie suchen.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorteilen dieser Wohnung bei einer Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns, Ihnen weitere Informationen zu diesem Angebot zukommen zu lassen und einen Termin mit Ihnen zu vereinbaren. Nutzen Sie die Gelegenheit, um sich ein vollständiges Bild von diesem attraktiven Angebot zu machen. Wir stehen gerne für Ihre Fragen zur Verfügung.

????????? ??????????: 26421004 - 15230 Frankfurt (Oder)

???????????????? ??? ????????

WOHNUNG:

- Baujahr: 2009
- 2. Obergeschoss
- Wohnfläche: ca. 70 m<sup>2</sup>
- barrierefrei, seniorengerecht
- Aufzug im Treppenhaus
- Fußbodenheizung
- Bodenbelag: Fliesen, Laminat
- Bad gefliest mit ebenerdiger Dusche, Wanne und Bidet
- Balkon: ca. 9 m<sup>2</sup>

KELLERGESCHOSS:

- Abstellraum

TIEFGARAGENSTELLPLATZ:

- im Kaufpreis der Wohnung inkludiert

????????? ??????????: 26421004 - 15230 Frankfurt (Oder)

??? ??? ??? ??????????

#### GEOGRAFIE:

Frankfurt an der Oder ist eine am Westufer der Oder gelegene kreisfreie Stadt im östlichen Brandenburg und ein wichtiges Wirtschaftszentrum mit zukunftsorientierten Wachstumspotenzialen. Verschiedene Zweige der Industriewirtschaft in den Bereichen Automotive, Ernährungswirtschaft, Logistik oder Metallerzeugung haben sich hier angesiedelt. In Frankfurt (Oder) leben ca. 57.000 Einwohner.

#### LAGE/VERKEHR:

Direkte Verkehrsanbindungen, wie unter anderem an die BAB 12 sowie an die B 112, gewährleisten eine angenehme An- und Abreise. Binnen etwa 45 Autominuten erreicht man – nicht zuletzt aufgrund der guten Verkehrsanbindungen über die Autobahn A12- die Hauptstadt mit ihrem internationalen Flughafen Berlin BER.

Fürstenwalde ist ca. 36 km, Grünheide ist ca. 59 km und die Stadt Erkner ca. 70 km entfernt.

#### FREIZEIT/ NATUR:

Zu den beliebten Sehenswürdigkeiten zählen der Tierpark, die St. Marien Kirche und das Kleist Museum. Ein gemütlicher Bummel durch die beschauliche Fußgängerzone mit den charmanten Boutiquen, Fachgeschäften und einem reichen gastronomischen Angebot lohnt sich immer. Die romantische Altstadt zeichnet sich insbesondere durch historische Bauwerke in norddeutscher Backsteingotik aus. Die schöne Uferpromenade lädt mit ihrem herrlichen Panoramablick auf die Oderwiesen zu einem ausgiebigen Spaziergang ein.

Von der Immobilie aus besteht eine ideale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Nähe zu den unmittelbaren Versorgungseinrichtungen, Ärzten, Apotheken, Schulen, Kindertagesstätten und zum Zentrum der Stadt sind entscheidende Punkte, die die Lage dieser Wohnung besonders attraktiv machen.

???????? ?????: 26421004 - 15230 Frankfurt (Oder)

## ????? ????????????

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

????????? ??????????: 26421004 - 15230 Frankfurt (Oder)

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Martina Paasch

---

Ulmenstraße 4, 15526 Bad Saarow

Tel.: +49 33631 - 80 30 59

E-Mail: [bad.saarow@von-poll.com](mailto:bad.saarow@von-poll.com)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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