

Frankfurt am Main – Oberrad

Moderne Zwei-Zimmer-Wohnung mit Wintergarten

???????? ?????: 25001289



???? ??: 449.000 EUR • ??: ca. 83,61 m² • ??: 2

??????? ?????????: 25001289 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ?????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ?????????????????

???????? ??????????: 25001289 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

?? ??? ??????

???????? ??????????	25001289
????????????	ca. 83,61 m ²
?????????	2
???????????? ???	1
??????????	
??????????	1
???? ?????????????	2014
????? ?????????????	1 x ????????
	?????????

????? ???????	449.000 EUR
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	????????
??????????????	
????????????????????	ca. 4 m ²
??????	
????????	?????, ????????????????
	????????

???????? ??????????: 25001289 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	????? ??????? ??????	??????? ??????? ??????????	67.80 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	11.09.2028	?????????? ?????????????? ??????????	B
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2014

???????? ??: 25001289 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

?? ???????



???????? ?????????: 25001289 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

?? ?????????



???????? ??: 25001289 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

?? ???????



??????? ?????????: 25001289 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

?? ????????



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

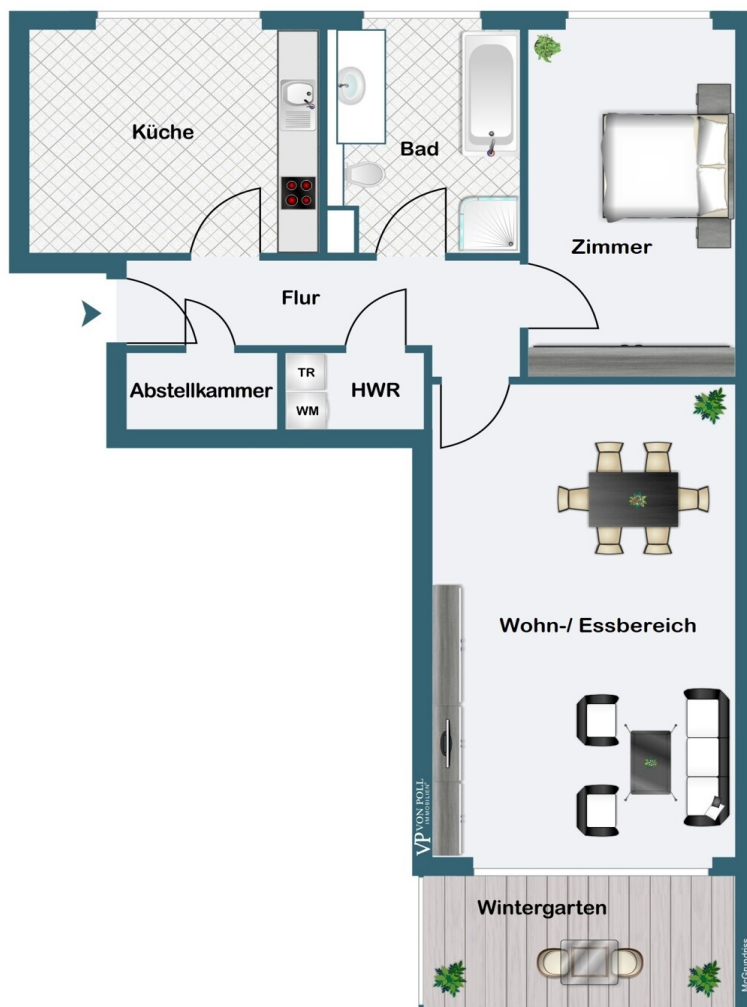
Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com



???????? ??: 25001289 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ?????????: 25001289 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

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

Diese moderne Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit gepflegtem Gemeinschaftsgarten in ruhiger Lage von Oberrad.

Die Wohnung präsentiert sich hell und modern. Über eine Entrée/Flur mit Garderobe erreichen Sie die Wohnküche. Die moderne Einbauküche, die bodentiefen Fenster sowie der Blick ins Grüne bieten hier einen einzigartigen Essplatz und laden zum Verweilen ein.

Der Wohn-/Essbereich öffnet sich zum Wintergarten, hier lässt sich ein Homeoffice einrichten.

Das Schlafzimmer, ebenso mit bodentiefen Fenstern und Blick in den Garten, verfügt über ausreichend Platz für einen Ankleideschrank.

Ein Tiefgaragenplatz inklusive rundet dieses attraktive Angebot ab.

Die Wohnung eignet sich perfekt für Singles sowie Paare, auch Senioren, die den Blick ins Grüne sowie die stadtnahe Lage schätzen.

???????? ??????????: 25001289 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

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

- Garderobe
- Videogegensprechanlage
- Einbauküche mit Siemensgeräten und Waschmaschine/Trockner
- Modernes Badezimmer mit Walk-In-Dusche
- Hochwertige weiße Fliesen mit Fußbodenheizung in der Wohnung
- Bodentiefe Fenster
- Wintergarten mit Fußbodenheizung
- Garten mit gemeinschaftlicher Nutzung
- Tiefgaragenstellplatz inklusive

??????? ?????????: 25001289 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

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

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.

??????? ?????????: 25001289 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.9.2028.

Endenergiebedarf beträgt 67.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

???????? ??????????: 25001289 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

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

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

von Poll Immobilien GmbH

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 26 91 57 0

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

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

www.von-poll.com