

Frankfurt am Main - Oberrad

Gepflegte Zwei-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz – solide Kapitalanlage

Αριθμός ακινήτου: 26001073



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 245.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 63,4 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 2

Αριθμός ακινήτου: 26001073 - 60599 Frankfurt am Main - Oberrad

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

Αριθμός ακινήτου: 26001073 - 60599 Frankfurt am Main - Oberrad

?? ??? ??????

???????	26001073	???? ??????	245.000 EUR
?????????	ca. 63,4 m ²	???????????	???????
???????	1	???????????	Käuferprovision
?????????	2		beträgt 3,57 % (inkl.
????????? ???	1		MwSt.) des
?????????			beurkundeten
?????????	1		Kaufpreises
???? ????????????	1989	???? ????????????	2025
????? ????????????	1 x ??????????? ??????	????????? ????????????	???????
	?????????????	?????????????????????	ca. 6 m ²
		??????	
		???????	???????????

Αριθμός ακινήτου: 26001073 - 60599 Frankfurt am Main - Oberrad

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	????????? ?????????????? ???????????	130.80 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ??????????	24.05.2028	????????????? ????????????????? ???????????	E
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1989

Αριθμός ακινήτου: 26001073 - 60599 Frankfurt am Main - Oberrad

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26001073 - 60599 Frankfurt am Main - Oberrad

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26001073 - 60599 Frankfurt am Main - Oberrad

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26001073 - 60599 Frankfurt am Main - Oberrad

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26001073 - 60599 Frankfurt am Main - Oberrad

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26001073 - 60599 Frankfurt am Main - Oberrad

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26001073 - 60599 Frankfurt am Main - Oberrad

??????



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 26001073 - 60599 Frankfurt am Main - Oberrad

??? **?????** **?????????**

Diese gepflegte Zwei-Zimmer-Etagenwohnung aus dem Baujahr 1989 überzeugt auf circa 64 m² Wohnfläche durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein komfortables Wohnambiente. Die Wohnung liegt in einem verkehrsberuhigten Bereich und bietet somit eine angenehme, ruhige Wohnatmosphäre. Neben dem Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich flexibel als Wohn-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lässt. Eine separate Küche ergänzt das Raumangebot ebenso wie ein funktionales Vollbad mit Badewanne und Dusche inklusive vorbereitetem Anschluss für ein Bidet. Der pflegeleichte Laminatboden unterstreicht den wohnlichen Charakter der Immobilie.

Der Balkon lädt zu entspannten Stunden im Freien ein, während Rollläden zusätzlichen Komfort und Privatsphäre bieten. Praktische Gemeinschaftseinrichtungen wie ein Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradkeller stehen den Bewohnern ebenfalls zur Verfügung. Ein eigener Kellerraum sorgt für zusätzlichen Stauraum. Ein PKW-Stellplatz gewährleistet bequemes Parken.

Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und wurde fortlaufend modernisiert, unter anderem durch die Erneuerung der Heizung (2016), die Sanierung von Fassade und Balkonen (2014), die Aufwertung des Treppenhauses (2015), den Austausch der Eingangstür (2018) sowie die Erneuerung des Garagentors (2025).

Die Wohnung eignet sich ideal als Kapitalanlage, da sie vermietet ist und derzeit eine monatliche Nettokaltmiete inkl. PKW-Stellplatz von 720,- Euro erzielt.

Αριθμός ακινήτου: 26001073 - 60599 Frankfurt am Main - Oberrad

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

- Laminatboden
- Vollbad
- Rollläden
- Balkon
- Wasch- und Trockenraum
- Fahrradkeller
- Kellerraum
- PKW-Stellplatz

Αριθμός ακινήτου: 26001073 - 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 an der Haltestelle „Buchrainplatz“ sowie die Buslinie 45 an der Haltestelle „Gerbermühle“ gewährleisten eine komfortable und zügige Anbindung innerhalb Frankfurts. Über die nahe gelegenen Autobahnanschlüsse „Offenbach Kaiserlei“ erreichen Sie zudem bequem die A661 und das überregionale Verkehrsnetz.

Αριθμός ακινήτου: 26001073 - 60599 Frankfurt am Main - Oberrad

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

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.

Αριθμός ακινήτου: 26001073 - 60599 Frankfurt am Main - Oberrad

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

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

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

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

www.von-poll.com