

Frankfurt am Main – Niederrad

Ruhige Maisonettewohnung mit großzügiger Dachterrasse

????????? ??????????: 25001122



www.von-poll.com

???? ??????: 720.000 EUR • ??????????: ca. 134,5 m² • ??????: 3

??????? ???????: 25001122 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

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

??????? ???????: 25001122 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

?? ??? ??????

??????? ????????	25001122	????? ??????	720.000 EUR
??????????	ca. 134,5 m ²	??????????	?????????
??????	2	??????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	3		
?????????? ??	2		
?????????			
?????????	2	????????	???????
????? ???????????	1997	??????????	
????? ???????????	2 x ????????	??????????????????	ca. 1 m ²
	?????????	?????	
		??????	???????, WC ???????????, ?????????????? ???????, ????????

???????? ?????????: 25001122 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	120.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	08.10.2027	?????????? ?????????????? ??????????	D
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1997

??????? ???????: 25001122 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

?? ????????



??????? ?????????: 25001122 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

?? ????????



???????? ??: 25001122 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

?? ???????



???????? ??: 25001122 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

?? ???????



???????? ??: 25001122 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

?? ???????



???????? ??: 25001122 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

?? ???????



??????? ???????: 25001122 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

?? ????????



???????? ??: 25001122 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

?? ???????

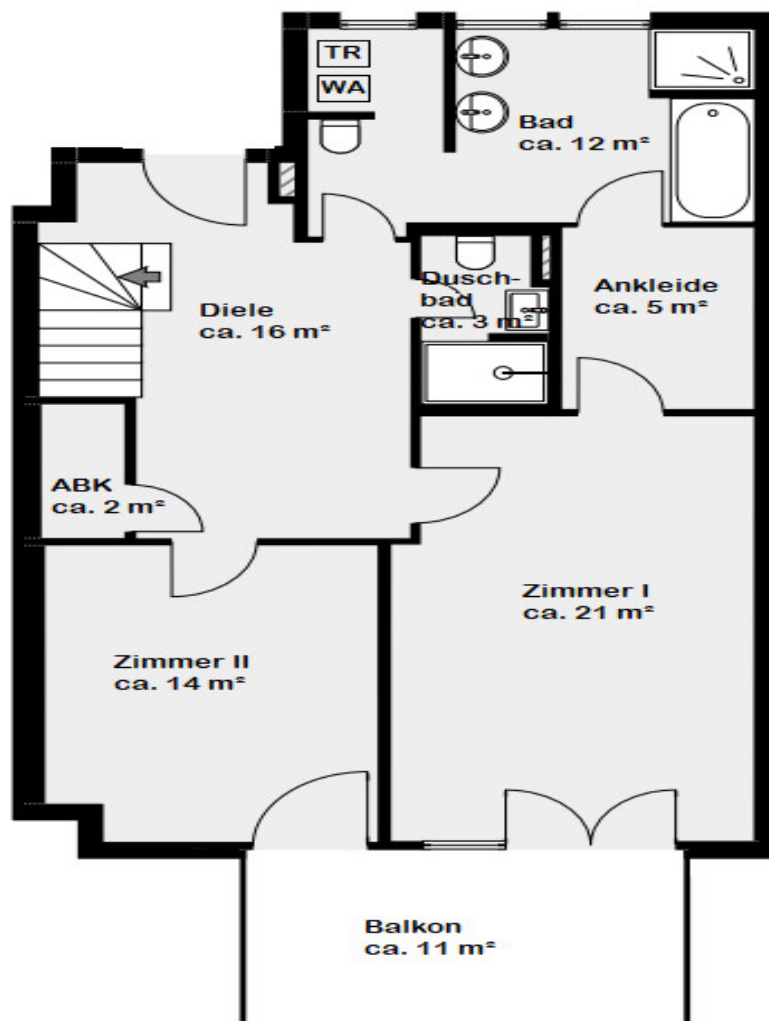


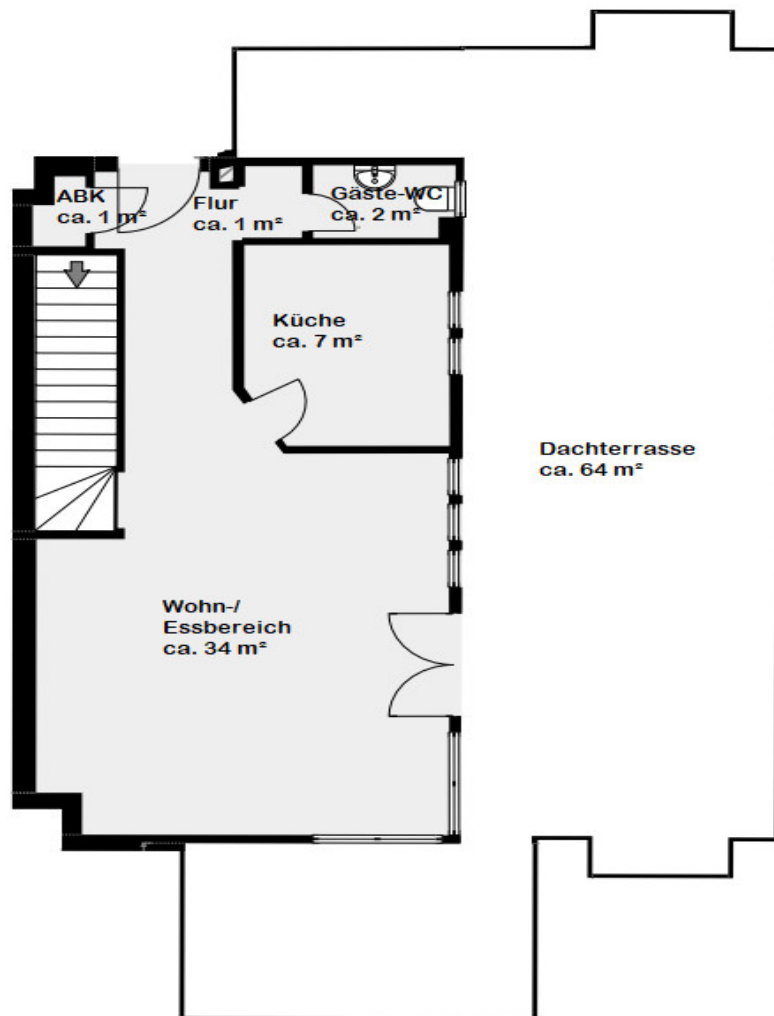
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

???????? ??: 25001122 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

??????





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

??????? ?????????: 25001122 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

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

Die villenartigen Häuser befinden sich im Park der Villa Manskopf, auf einem Grundstück in Erbbaurecht der Stadt Frankfurt mit Restlaufzeit bis 2092. Ein Erbbauzins fällt nicht an, sondern ist bereits für die gesamte Laufzeit entrichtet. Diese großzügige Maisonettewohnung, mit Penthouse-Charakter, auf circa 135m² Wohnfläche bietet ein durchdachtes Raumkonzept, das komfortables Wohnen mit viel Platz und Licht verbindet. Die Wohnanlage verfügt über einen gesicherten Zugang mit Security am Eingang und sorgt so für ein hohes Maß an Privatsphäre und Sicherheit. Besonders praktisch: Mit dem Aufzug gelangen Sie direkt in die Wohnebene oder alternativ direkt in die Tiefgarage – zwei Stellplätze sind bereits im Kaufpreis enthalten. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen. Im unteren Bereich befindet sich der Schlaftrakt mit zwei Schlafzimmern, die jeweils Zugang zu einem Balkon bieten. In einem der Schlafzimmer sind praktische Einbauschränke integriert, die zusätzlichen Stauraum bieten und den Raum optimal nutzen. Zwischen diesem Schlafzimmer und dem Badezimmer liegt eine geräumige Ankleide. Das Badezimmer ist ausgestattet mit einer Badewanne, einer separaten Dusche sowie zwei Waschbecken. Zudem befindet sich hier ein Waschmaschinenanschluss. Ein separates Duschbad rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab. Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein praktischer Abstellraum. Über eine innenliegende Treppe gelangt man in die obere Wohnebene, wo sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit der Küche befindet. Der Raum ist hell und einladend und bietet direkten Zugang zur großen Dachterrasse – ein idealer Ort zum Entspannen oder für gesellige Stunden. Auch auf dieser Ebene befindet sich ein separates Gäste-WC sowie ein weiterer Abstellraum. Ein besonderes Merkmal dieser Wohnung sind die zwei separaten Eingänge, die flexible Nutzungsmöglichkeiten bieten. Zwei großzügige Kellerräume bieten zusätzlichen Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Diese Wohnung vereint ruhiges Wohnen mit guter Anbindung und durchdachter Raumaufteilung – ein ideales Zuhause für alle, die Wert auf Komfort und Funktionalität legen.

??????? ???????: 25001122 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

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

- Zwei separate Wohnungseingänge
- Einbauküche
- Einbauschränke
- Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss
- Duschbad
- Gäste-WC
- Zwei Abstellkammern
- Zwei Kellerräume
- Zwei Tiefgaragenstellplätze

??????? ?????????: 25001122 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

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

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 Galopprennbahn liegt vor der Haustür, ebenso zwei Golfplätze. 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 Straßenbahnlinien S7, S8 und S9 verbinden den Stadtteil mit Offenbach, der Innenstadt, dem Stadion, Schwanheim, dem Gallus und östlichen Frankfurter Stadtteilen.

??????? ???????: 25001122 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.10.2027. Endenergieverbrauch beträgt 120.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

??????? ?????????: 25001122 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

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

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

Johann Sandberg

Gutzkowstraße 50 / Schweizer Platz ????????????? - Sachsenhausen

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com