

Frankfurt am Main – Niederrad

## Charmante Zwei-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage

????????? ??????????: 25001251



???? ??????: 289.000 EUR • ??????????: ca. 56,9 m<sup>2</sup> • ??????: 2

??????? ???????: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

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

???????? ?????????: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

?? ??? ??????

|                    |                         |              |                       |
|--------------------|-------------------------|--------------|-----------------------|
| ???????? ????????? | 25001251                | ????? ?????? | 289.000 EUR           |
| ???????????        | ca. 56,9 m <sup>2</sup> | ???????????  | ???????               |
| ???????            | 3                       | ???????????  | Käuferprovision       |
| ???????            | 2                       |              | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????? ???     | 1                       |              | MwSt.) des            |
| ??????????         |                         |              | beurkundeten          |
| ??????????         | 1                       | ?????????    | Kaufpreises           |
| ????? ???????????? | 1900                    | ?????????    | ???????               |
|                    |                         | ???????????  |                       |
|                    |                         | ???????      | WC ????????????,      |
|                    |                         |              | ?????,                |
|                    |                         |              | ?????????????????     |
|                    |                         |              | ?????????             |

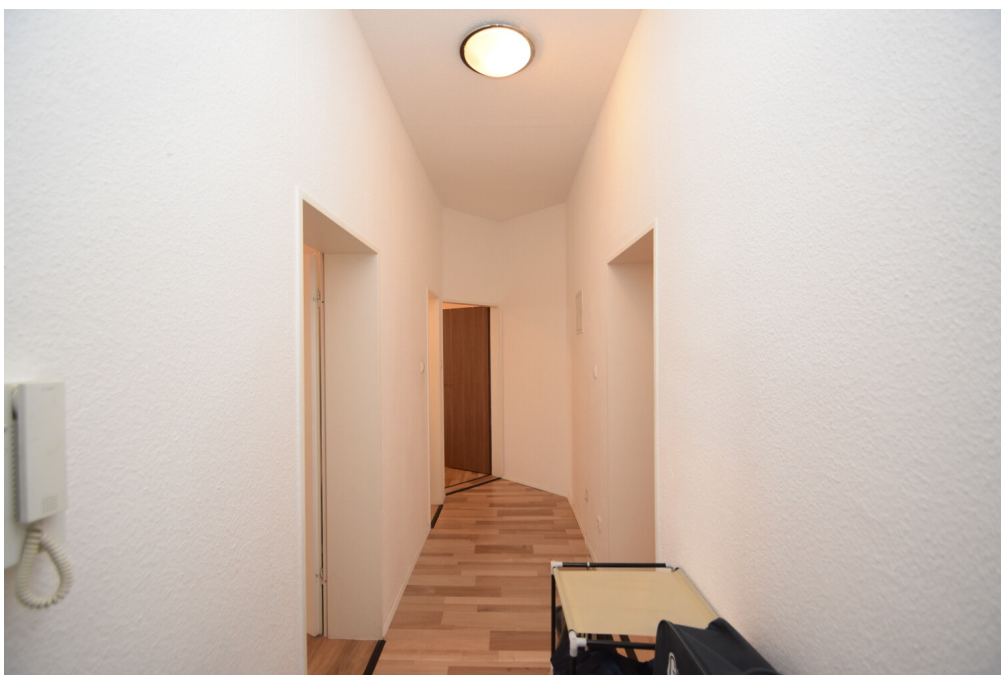
??????? ?????????: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

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

|                                                     |                      |                                                                              |                |
|-----------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                   | ??????               | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 186.70 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 17.10.2028           | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | F              |
| ????? ???????????                                   | ??????               | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1900           |

???????? ?????: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

?? ???????



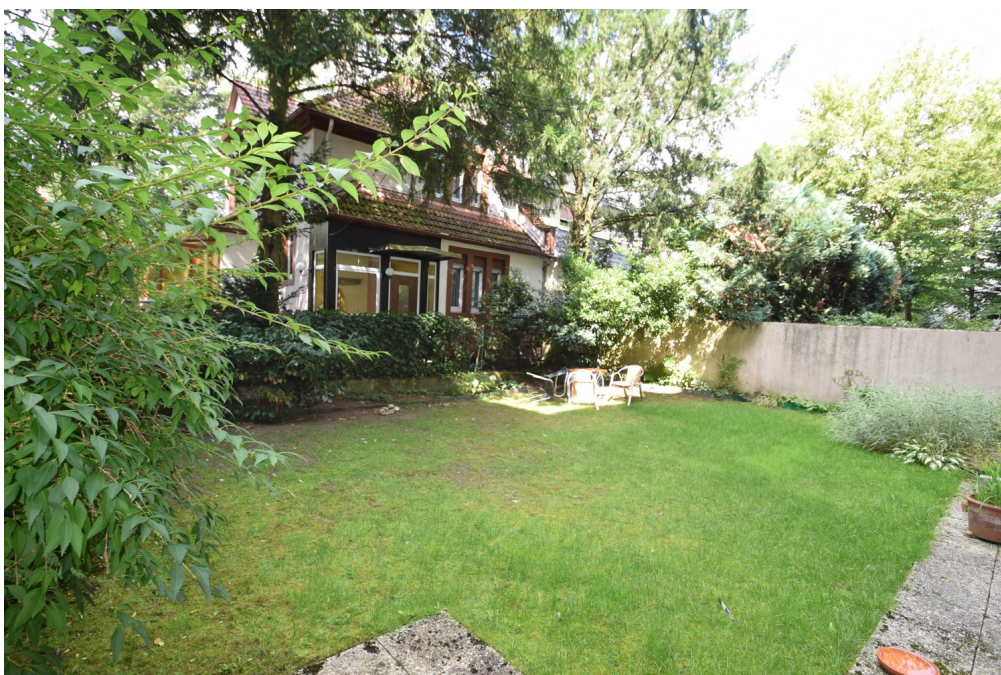
??????? ???????? : 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

?? ????????



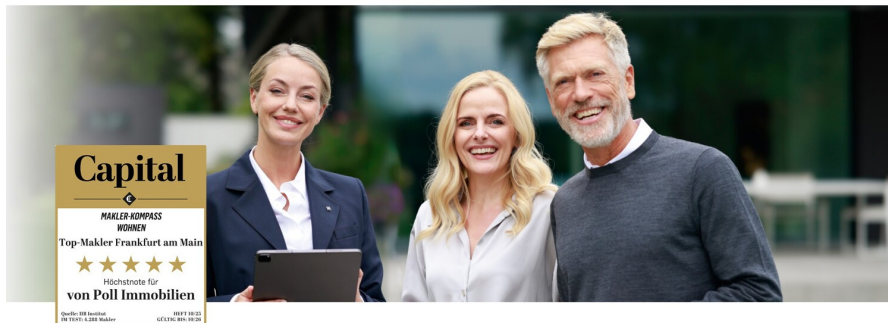
??????? ???????: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

?? ????????



???????? ?????: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

?? ???????

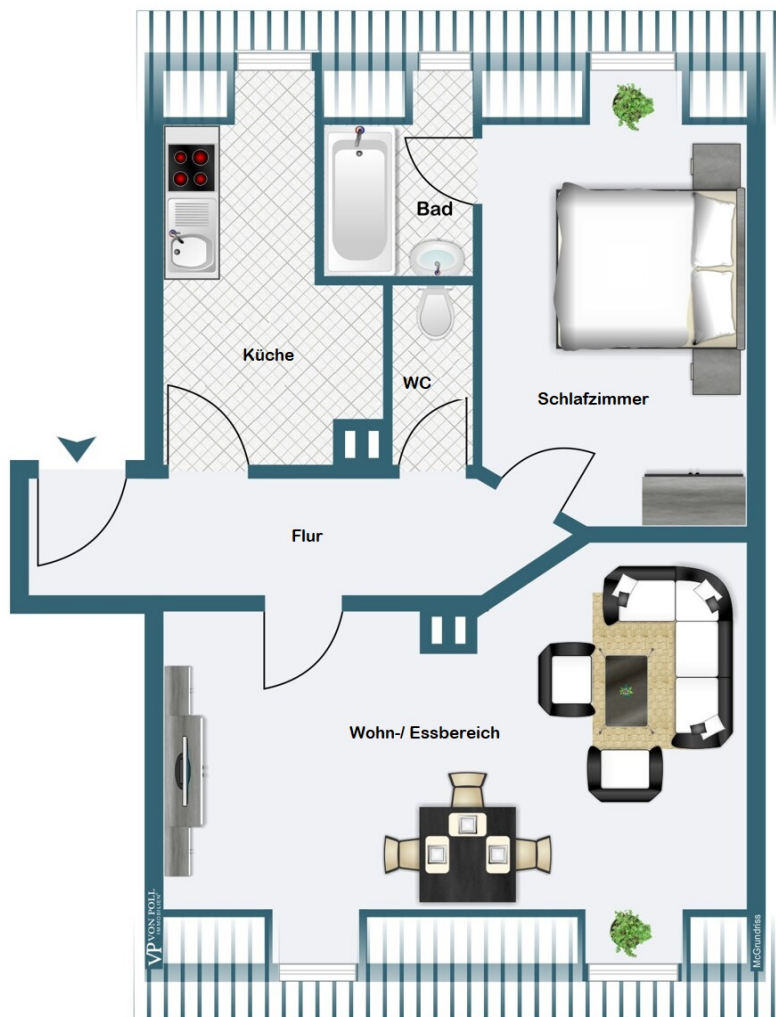


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

??????? ???????? : 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

???????



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

??????? ???????: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

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

Die charmante Zwei-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem Wohngebäude aus der Jahrhundertwende mit seiner typischen und nostalgischen Sandsteinfassade. Die Lage zeichnet sich durch ihre gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel aus. Alle notwendigen Dinge des täglichen Bedarfs erreichen Sie fußläufig. Das DFB-Leistungszentrum, die Uni-Klinik und auch die Bürostadt Niederrad sind zu Fuß oder auch mit dem Fahrrad gut zu erreichen.

Sie gelangen durch eine für die damalige Zeit so typische Hofeinfahrt für Fuhrwerke in den Hinterhof, der sich heute als schön angelegter Garten präsentiert. Dieser darf gemeinschaftlich genutzt werden und lädt in den Sommermonaten nicht nur zu einem Sonnenbad ein.

Hier befindet sich auch die Eingangstüre zum Gebäude. Über das Treppenhaus gelangen Sie in den dritten Stock, wo sich die Wohnung befindet. Durch eine Eingangsdielen gelangen Sie in die jeweiligen Räume.

Eine Einbauküche ist bereits vorhanden. Der Wohn-/ Essbereich zeichnet sich, wie auch der Rest der Wohnung, durch seine hohen Decken aus und verleiht den Räumen daher auch ein besonderes angenehmes Raumgefühl.

Das Badezimmer und das WC sind voneinander getrennt. Im Tageslichtbadezimmer befindet sich eine praktische Duschbadewanne und das Waschbecken.

Das Schlafzimmer liegt angenehm ruhig zum Hinterhof-Garten. Vom Schlafzimmer haben Sie Zugang zum Tageslichtbad.

Ein eigener Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung.

??????? ???????: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

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

- Einbauküche
- Waschmaschinenanschluss in der Küche
- Tageslichtbadezimmer mit Duschbadewanne
- Separates WC
- Kellerraum
- Allgemeine Gartennutzung

??????? ???????: 25001251 - 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 ehemalige Galopprennbahn liegt vor der Haustür, ebenso zwei Golfplätze. Auf der ehemaligen Galopprennbahn sind mittlerweile mehrere Gebäude des DFB-Leistungszentrums gebaut worden. Auf dem Rest der Fläche von 9 ha entsteht unter Beteiligung der Frankfurter Bürger ein neuer Bürgerpart. 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 S-Bahnlinien S-7, S-8 und S-9 verbinden den Stadtteil mit Offenbach, der Innenstadt, dem Stadion, Schwanheim, dem Gallus und östlichen Frankfurter Stadtteilen. Darüber hinaus erreichen Sie bequem das Zentrum Frankfurts mit den Straßenbahn Linien 12 und 21.

??????? ???????: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.10.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 186.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

??????? ???????: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

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

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

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