

Frankfurt am Main – Oberrad

## Modern kétszobás apartman télikerttel

**VP azonosító: 25001289**



**VÉTELÁR: 470.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 83,61 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2**

VP azonosító: 25001289 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25001289 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

## Áttekintés

VP azonosító	25001289
Hasznos lakótér	ca. 83,61 m <sup>2</sup>
Szobák	2
Hálószobák	1
Fürdoszobák	1
Építés éve	2014
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs

Vételár	470.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 4 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25001289 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Nehéz földgáz	Teljes energiaigény	67.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	11.09.2028	Energiahatékonysági besorolás /	B
Energiaforrás	Vegyes tüzelésű (pellet)	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2014

VP azonosító: 25001289 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001289 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001289 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001289 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

## Az ingatlan



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

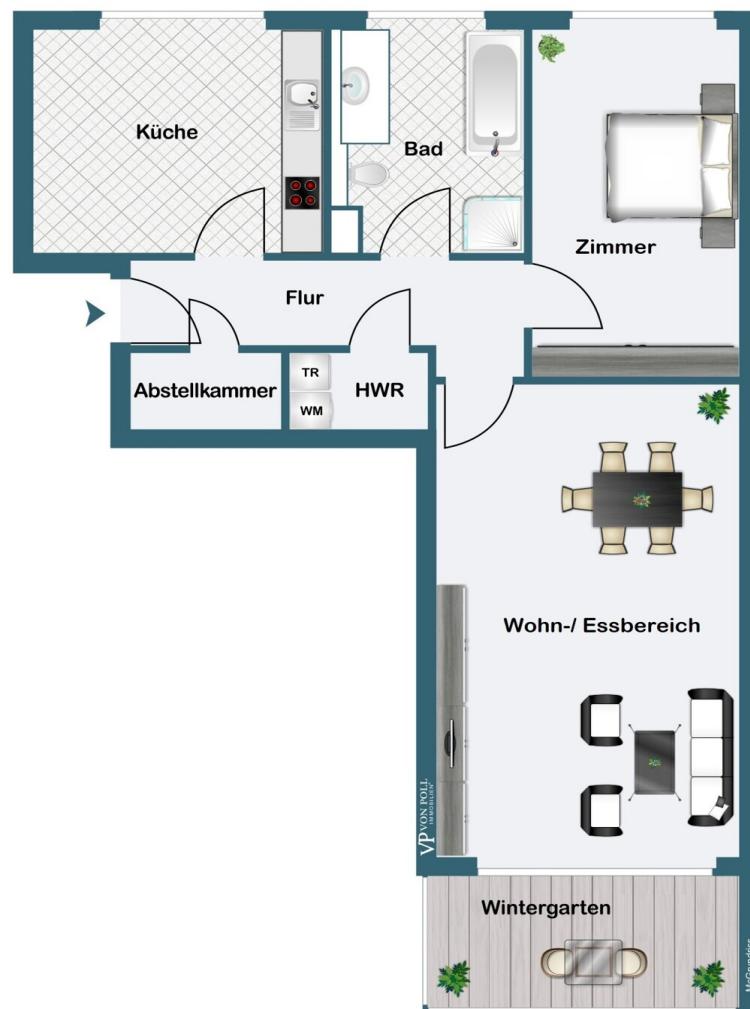
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

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

VP azonosító: 25001289 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25001289 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad**

## Az elso benyomás

Ez a modern lakás egy jól karbantartott lakóházból található, gyönyörűen parkositott közös kerttel, Oberrad csendes részén. A lakás világos és modern. Egy eloszoba gardróbbal vezet az étkezés konyhába. A modern beépített konyha, a padlótól a mennyezetig érő ablakok és a környező zöld növényzetre nyíló kilátás egyedi étkezést teremt, és hívogat időtöltésre. A nappali/étkezés a télikertre nyílik, amely dolgozószobaként is használható. A hálószoba, amely szintén padlótól a mennyezetig érő ablakokkal és kertre néző kilátással rendelkezik, boséges helyet kínál egy gardróbszobának. Egy földalatti parkolóhely is tartozik hozzá, így teljessé válik ez a vonzó ajánlat. A lakás tökéletes egyedülállók, párok és idosek számára, akik értékelik a természet látványát és a belvároshoz közeli kényelmes elhelyezkedést.

VP azonosító: 25001289 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25001289 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad**

## Minden a helyszínrol

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 Straßenbahnenlinien 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.

**VP azonosító: 25001289 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.9.2028.

Endenergiebedarf beträgt 67.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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

VP azonosító: 25001289 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

von Poll Immobilien GmbH

---

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 26 91 57 0

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez

---

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