

Frankfurt am Main – Niederrad

# Bájos kétszobás apartman központi helyen

VP azonosító: 25001251



VÉTELÁR: 289.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 56,9 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

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

VP azonosító: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## Áttekintés

|                 |                         |
|-----------------|-------------------------|
| VP azonosító    | 25001251                |
| Hasznos lakótér | ca. 56,9 m <sup>2</sup> |
| Emelet          | 3                       |
| Szobák          | 2                       |
| Hálósobák       | 1                       |
| Fürdőszobák     | 1                       |
| Építés éve      | 1900                    |

|                         |                                                                                       |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                 | 289.000 EUR                                                                           |
| Lakás                   | Emelet                                                                                |
| Jutalék                 | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota    | Karbantartott                                                                         |
| Kivitelezési<br>módszer | Szilárd                                                                               |
| Felszereltség           | Vendég WC, Kert /<br>közös használat,<br>Beépített konyha                             |

VP azonosító: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

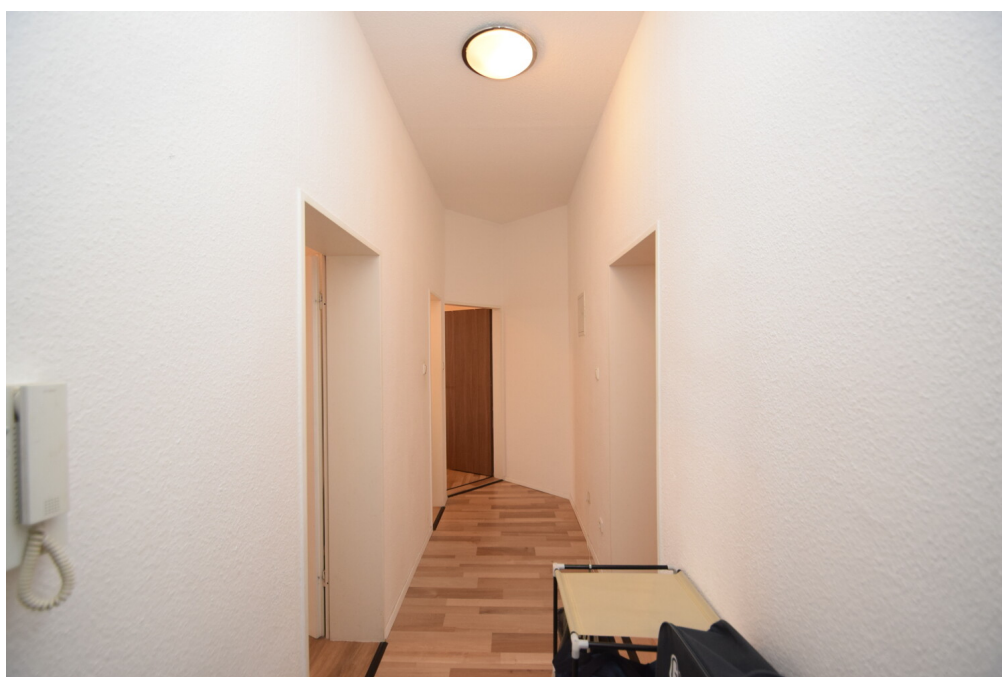
## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutés |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 17.10.2028    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 186.70 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | F                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1900                |

VP azonosító: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## Az ingatlan



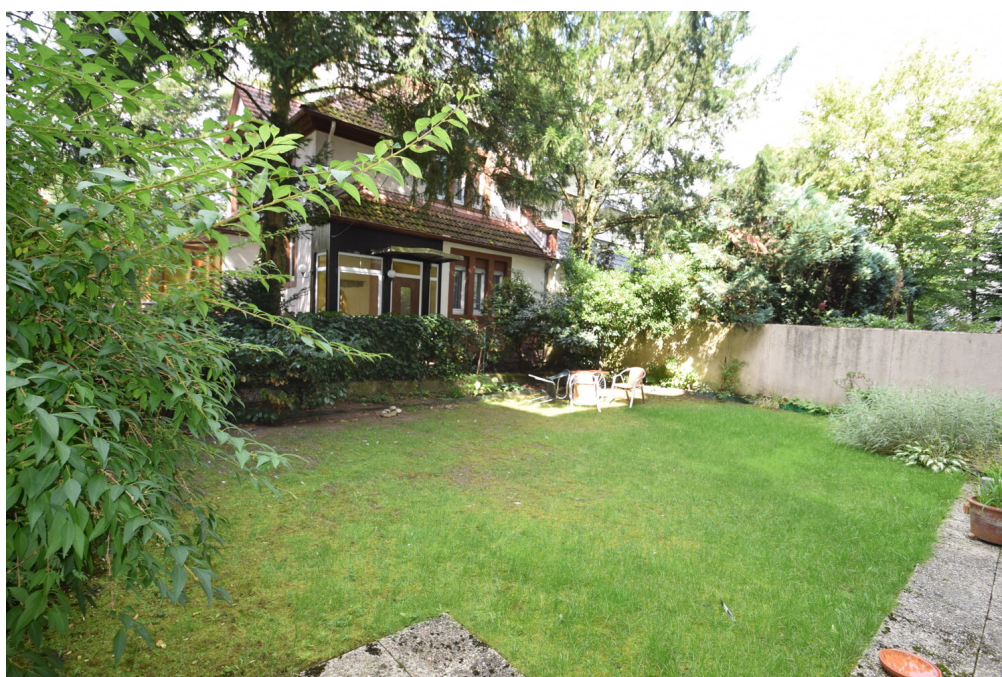
VP azonosító: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## Az ingatlan



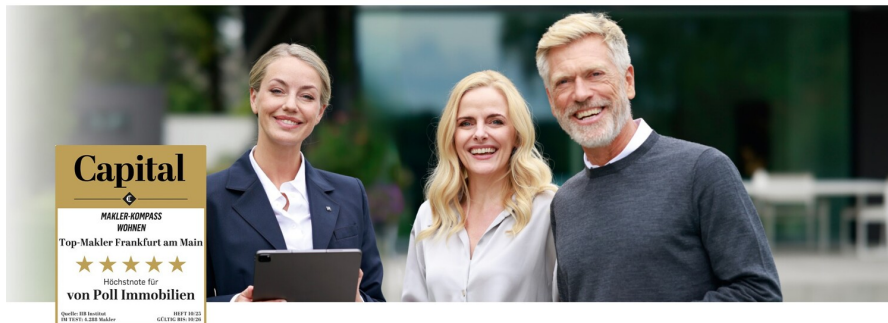
VP azonosító: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## Az ingatlan

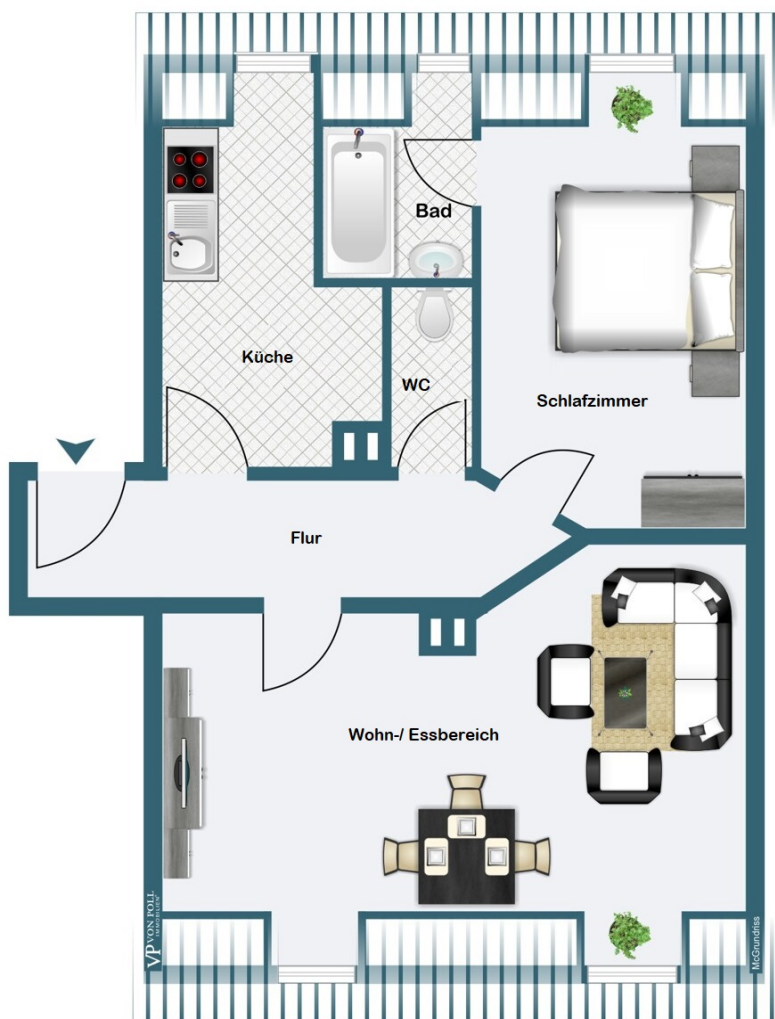


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

VP azonosító: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## Alaprajzok



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

**VP azonosító: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad**

## Az első benyomás

Ez a bájos kétszobás lakás egy századfordulós lakóházban található, jellegzetes és nosztalgikus homokos homlokzattal. A helyszín kiváló tömegközlekedési kapcsolatokkal rendelkezik. Minden alapvető szolgáltatás könnyen megközelíthető gyalogosan. A DFB (Német Labdarúgó Szövetség) edzőközpontja, az egyetemi kórház és a Niederrad irodapark gyalogosan vagy kerékpárral könnyen megközelíthető. A lovaskocsik korszakára jellemző udvari bejárat a hátsó udvarra vezet, amely ma egy gyönyörűen parkosított kert. Ez a kert közös használatú, és különösen vonzó a napozáshoz a nyári hónapokban. Az épület fobejárata is itt található. A lakás a harmadik emeleten található, lépcsőn keresztül. Az egyes szobákhoz egy elosztó biztosít hozzáférést. A beépített konyha már be van építve. A nappali/étkező, akárcsak a lakás többi része, magas mennyezettel rendelkezik, ami különösen kellemes térérzetet teremt. A fürdőszoba és a WC külön található. A természetes fénnel teli fürdőszobában praktikus zuhanyzó-kád kombináció és mosdó található. A hálószoba kellemesen csendes helyen található, kilátással a hátsó kertre. A hálószobából szintén ki lehet jutni a fürdőszobába. A lakáshoz tartozik egy saját pincehelyiség.

VP azonosító: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad**

## Minden a helyszínról

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 Bürgerpark. 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.

**VP azonosító: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad**

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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