

Frankfurt am Main – Oberrad

## Moderno appartamento bilocale con veranda

**Codice oggetto: 25001289**



**PREZZO D'ACQUISTO: 470.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 83,61 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

Codice oggetto: 25001289 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25001289 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25001289	Prezzo d'acquisto	470.000 EUR
Superficie netta	ca. 83,61 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano terra
Vani	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	1	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2014	Superficie lorda	ca. 4 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato	Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25001289 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas naturale pesante	Consumo energetico	67.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	11.09.2028	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Pellet	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2014

Codice oggetto: 25001289 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

## La proprietà



Codice oggetto: 25001289 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

## La proprietà



Codice oggetto: 25001289 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

## La proprietà



Codice oggetto: 25001289 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

## La proprietà



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

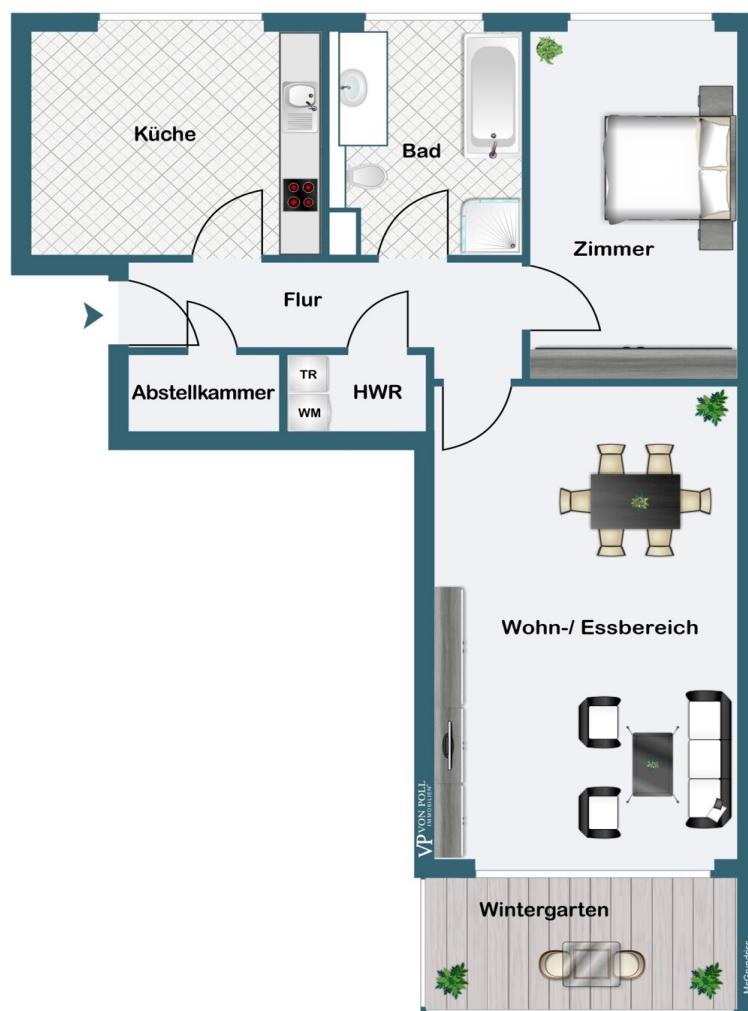
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

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

Codice oggetto: 25001289 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25001289 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

## Una prima impressione

Questo moderno appartamento si trova in un condominio ben curato con un bellissimo giardino condominiale in una zona tranquilla di Oberrad. L'appartamento è luminoso e moderno. Un ingresso con guardaroba conduce alla cucina abitabile. La moderna cucina attrezzata, le finestre a tutta altezza e la vista sul verde circostante creano una zona pranzo unica e invitano a soffermarsi. La zona soggiorno/pranzo si apre sulla veranda, che può essere utilizzata come ufficio. La camera da letto, anch'essa con finestre a tutta altezza e vista sul giardino, offre ampio spazio per una cabina armadio. Un posto auto sotterraneo è incluso, completando questa interessante offerta. L'appartamento è perfetto per single, coppie e anziani che apprezzano la vista sulla natura e la posizione comoda vicino al centro città.

Codice oggetto: 25001289 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

## Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25001289 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25001289 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad**

## Ulteriori informazioni

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

Codice oggetto: 25001289 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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