

Frankfurt am Main - Oberrad

Gepflegte Zwei-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz – solide Kapitalanlage

Codice oggetto: 26001073



PREZZO D'ACQUISTO: 245.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 63,4 m² • VANI: 2

Codice oggetto: 26001073 - 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: 26001073 - 60599 Frankfurt am Main - Oberrad

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26001073	Prezzo d'acquisto	245.000 EUR
Superficie netta	ca. 63,4 m ²	Appartamento	Piano
Piano	1	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	2	Modernizzazione / Riqualficazione	2025
Camere da letto	1	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1989	Superficie lorda	ca. 6 m ²
Garage/Posto auto	1 x superficie libera	Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 26001073 - 60599 Frankfurt am Main - Oberrad

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	130.80 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	24.05.2028	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1989

Codice oggetto: 26001073 - 60599 Frankfurt am Main - Oberrad

La proprietà



Codice oggetto: 26001073 - 60599 Frankfurt am Main - Oberrad

La proprietà



Codice oggetto: 26001073 - 60599 Frankfurt am Main - Oberrad

La proprietà



Codice oggetto: 26001073 - 60599 Frankfurt am Main - Oberrad

La proprietà



Codice oggetto: 26001073 - 60599 Frankfurt am Main - Oberrad

La proprietà



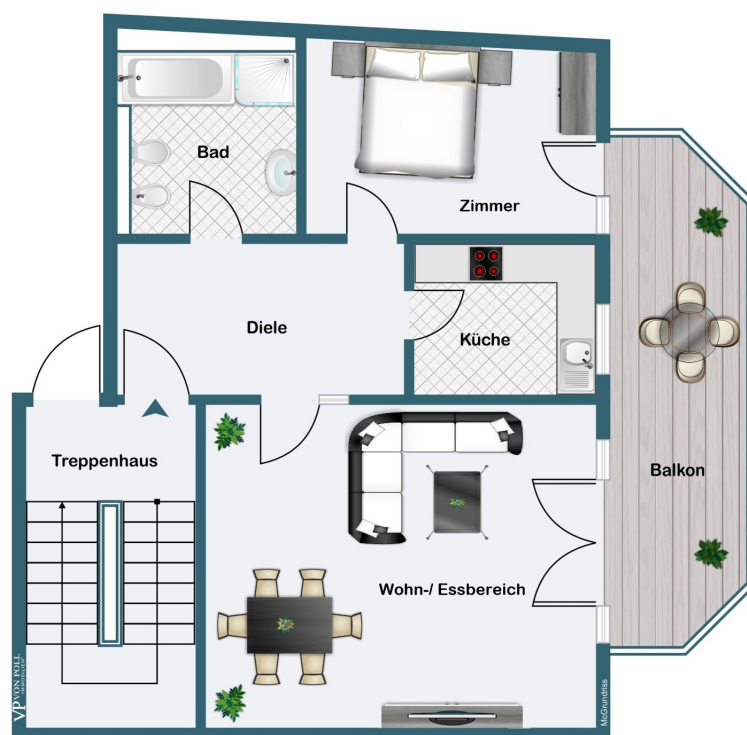
Codice oggetto: 26001073 - 60599 Frankfurt am Main - Oberrad

La proprietà



Codice oggetto: 26001073 - 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: 26001073 - 60599 Frankfurt am Main - Oberrad

Una prima impressione

Diese gepflegte Zwei-Zimmer-Etagenwohnung aus dem Baujahr 1989 überzeugt auf circa 64 m² Wohnfläche durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein komfortables Wohnambiente. Die Wohnung liegt in einem verkehrsberuhigten Bereich und bietet somit eine angenehme, ruhige Wohnatmosphäre. Neben dem Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich flexibel als Wohn-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lässt. Eine separate Küche ergänzt das Raumangebot ebenso wie ein funktionales Vollbad mit Badewanne und Dusche inklusive vorbereitetem Anschluss für ein Bidet. Der pflegeleichte Laminatboden unterstreicht den wohnlichen Charakter der Immobilie.

Der Balkon lädt zu entspannten Stunden im Freien ein, während Rollläden zusätzlichen Komfort und Privatsphäre bieten. Praktische Gemeinschaftseinrichtungen wie ein Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradkeller stehen den Bewohnern ebenfalls zur Verfügung. Ein eigener Kellerraum sorgt für zusätzlichen Stauraum. Ein PKW-Stellplatz gewährleistet bequemes Parken.

Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und wurde fortlaufend modernisiert, unter anderem durch die Erneuerung der Heizung (2016), die Sanierung von Fassade und Balkonen (2014), die Aufwertung des Treppenhauses (2015), den Austausch der Eingangstür (2018) sowie die Erneuerung des Garagentors (2025).

Die Wohnung eignet sich ideal als Kapitalanlage, da sie vermietet ist und derzeit eine monatliche Nettokaltmiete inkl. PKW-Stellplatz von 720,- Euro erzielt.

Codice oggetto: 26001073 - 60599 Frankfurt am Main - Oberrad

Dettagli dei servizi

- Laminatboden
- Vollbad
- Rollläden
- Balkon
- Wasch- und Trockenraum
- Fahrradkeller
- Kellerraum
- PKW-Stellplatz

Codice oggetto: 26001073 - 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 Straßenbahnlinien 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 an der Haltestelle „Buchrainplatz“ sowie die Buslinie 45 an der Haltestelle „Gerbermühle“ gewährleisten eine komfortable und zügige Anbindung innerhalb Frankfurts. Über

die nahe gelegenen Autobahnanschlüsse „Offenbach Kaiserlei“ erreichen Sie zudem bequem die A661 und das überregionale Verkehrsnetz.

Codice oggetto: 26001073 - 60599 Frankfurt am Main - Oberrad

Ulteriori informazioni

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Codice oggetto: 26001073 - 60599 Frankfurt am Main - Oberrad

Partner di contatto

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

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com