

Frankfurt am Main – Niederrad

## Grazioso bilocale in posizione centrale

*Codice oggetto: 25001251*



PREZZO D'ACQUISTO: 289.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 56,9 m<sup>2</sup> • VANI: 2

Codice oggetto: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

- 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: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## A colpo d'occhio

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Codice oggetto      | 25001251                |
| Superficie netta    | ca. 56,9 m <sup>2</sup> |
| Piano               | 3                       |
| Vani                | 2                       |
| Camere da letto     | 1                       |
| Bagni               | 1                       |
| Anno di costruzione | 1900                    |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 289.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Piano                                                                     |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile              |

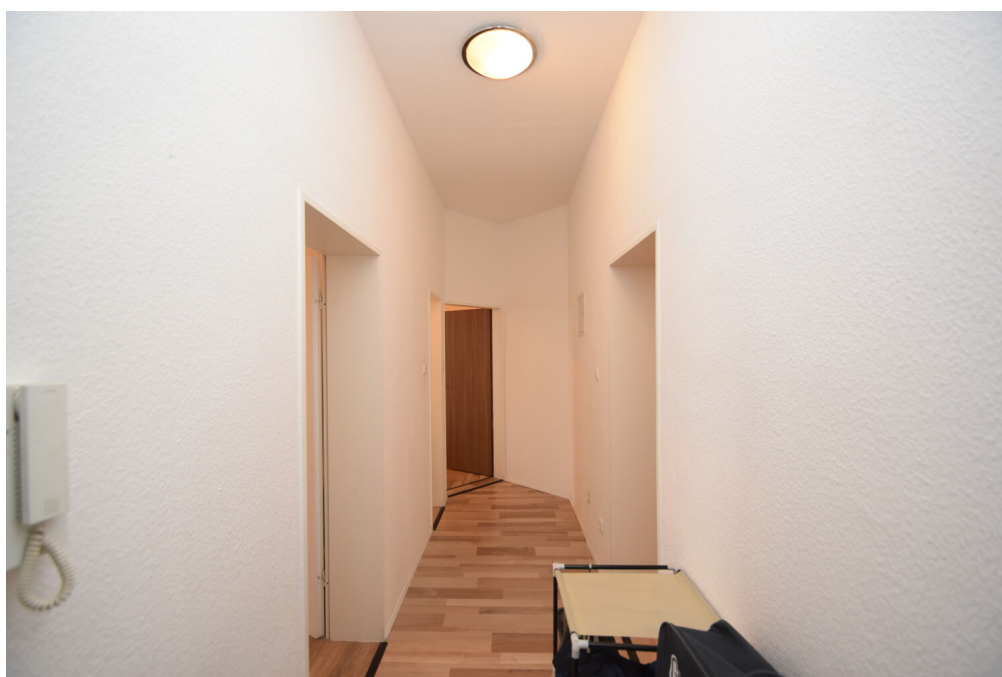
Codice oggetto: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo finale di energia                             | 186.70 kWh/m²a                      |
| Certificazione energetica valido fino a | 17.10.2028    | Classe di efficienza energetica                       | F                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1900                                |

Codice oggetto: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## La proprietà



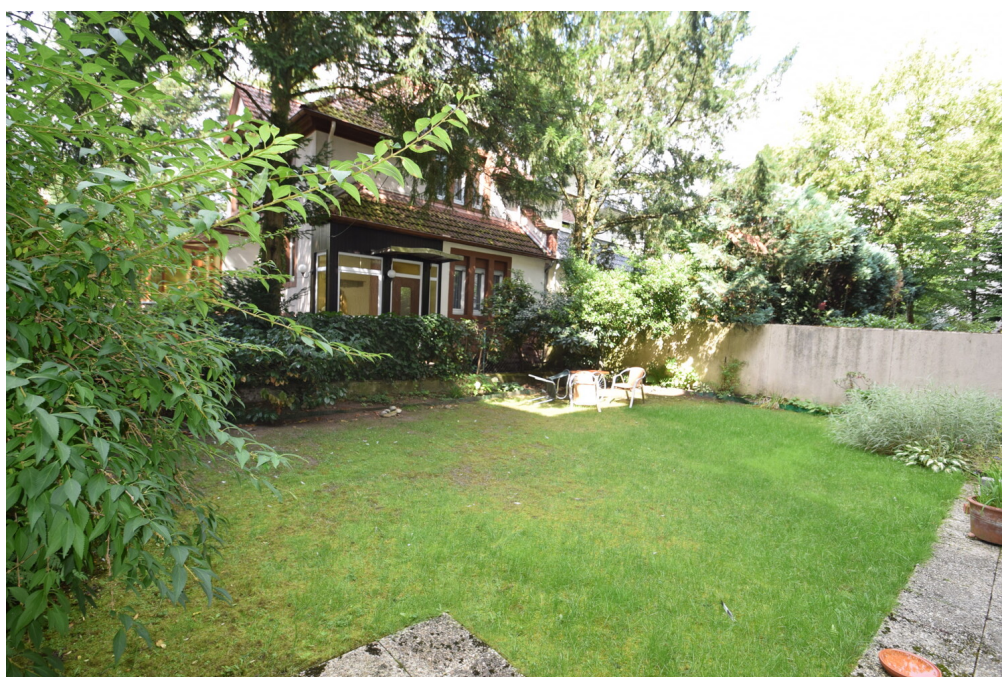
Codice oggetto: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## La proprietà



Codice oggetto: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## La proprietà



Codice oggetto: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## La proprietà

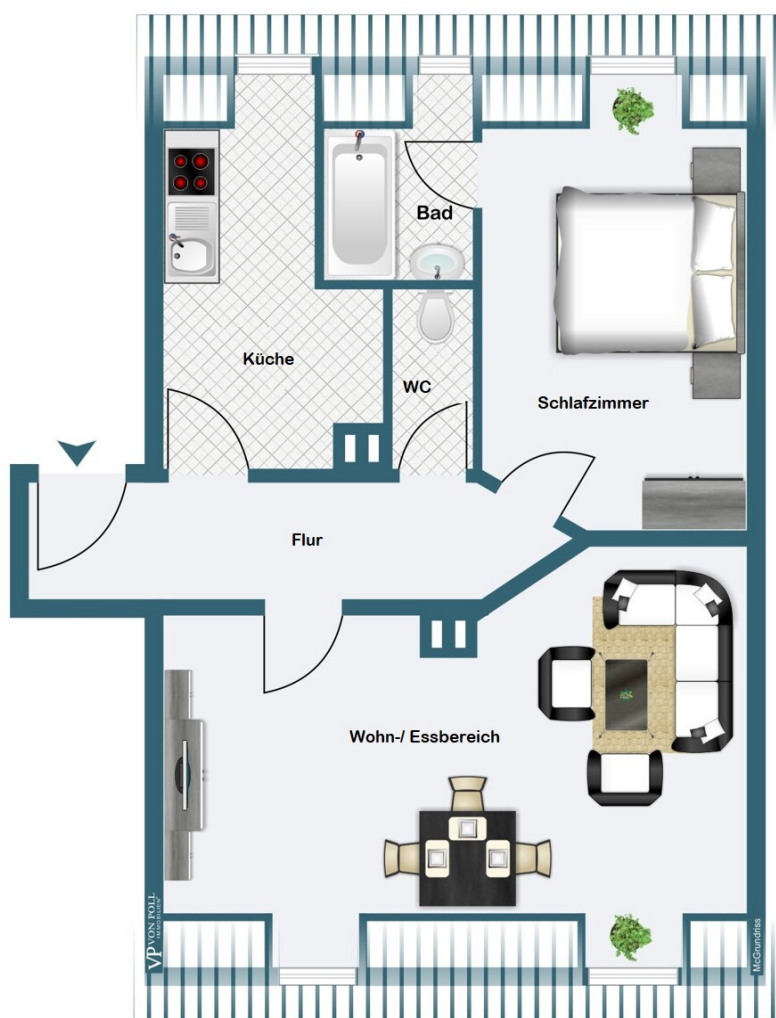


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Codice oggetto: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## 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: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad**

## Una prima impressione

Questo grazioso bilocale si trova in un edificio residenziale di inizio secolo con la sua tipica e nostalgica facciata in pietra arenaria. La posizione vanta ottimi collegamenti con i mezzi pubblici. Tutti i servizi essenziali sono facilmente raggiungibili a piedi. Il centro di allenamento della DFB (Federazione calcistica tedesca), l'ospedale universitario e il centro uffici di Niederrad sono tutti facilmente raggiungibili a piedi o in bicicletta. Un ingresso dal cortile, tipico dell'epoca per le carrozze trainate da cavalli, conduce al cortile posteriore, che oggi è un bellissimo giardino paesaggistico. Questo giardino è ad uso comune ed è particolarmente invitante per prendere il sole durante i mesi estivi. Qui si trova anche l'ingresso principale dell'edificio. L'appartamento si trova al terzo piano tramite la scala. Un ingresso dà accesso alle singole stanze. Una cucina componibile è già installata. La zona soggiorno/pranzo, come il resto dell'appartamento, presenta soffitti alti, creando una sensazione di spazio particolarmente piacevole. Il bagno e la toilette sono separati. Il bagno, inondato di luce naturale, dispone di una pratica combinazione doccia-vasca e di un lavandino. La camera da letto offre una posizione piacevolmente tranquilla con vista sul giardino sul retro. La camera da letto offre anche l'accesso al bagno. L'appartamento comprende anche una cantina privata.

Codice oggetto: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad**

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25001251 - 60528 Frankfurt am Main – Niederrad

## 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](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)