

# Moderne Wohnung am Waldrand mit Wintergarten und Terrasse



**Paul-Gerhardt-Ring 64-86 64-86**

60528 Frankfurt/M.

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 75,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 375.000,00 EUR  
Scout-ID: 166673046



## Ihr Ansprechpartner:

Pöhls Immobilien

Herr Pierre Pöhls

E-Mail: [info@poehlsimmobilien.de](mailto:info@poehlsimmobilien.de)

Tel: +49 6103 3124633

Mobil: +49 163 6166327

Web: <http://www.poehlsimmobilien.de>

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Nutzfläche ca.:	10,00 m <sup>2</sup>
Etage:	1
Etagenanzahl:	4
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Einbauküche:	Ja
Baujahr:	1993
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	126,90 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	D
Baujahr laut Energieausweis:	1993
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Hausgeld:	375,00 EUR
Vermietet:	Ja
Mieteinnahmen pro Monat:	985,00 EUR
Provision für Käufer:	13.387 EUR inkl. 19% MwSt.

3,570 % Käuferprovision inkl. MwSt. vom tatsächlich protokollierten Kaufpreis - verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

# Moderne Wohnung am Waldrand mit Wintergarten und Terrasse



Paul-Gerhardt-Ring 64-86 64-86

60528 Frankfurt/M.

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 75,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 375.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Wintergarten in sehr gepflegtem Mehrfamilienhaus.

In schöner Wohngegend mit Waldrandlage, verkehrsgünstig gelegen Nähe Stadion, Bürostadt und Golfplatz.

Aufteilung:

Wohn-/Essbereich/Wintergarten: ca. 31 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: ca. 16,5 m<sup>2</sup>

Küche: ca. 9,5 m<sup>2</sup>

Bad: ca. 7 m<sup>2</sup>

Flur: ca. 7,5 m<sup>2</sup>

Abstellkammer: ca. 1 m<sup>2</sup>;

Terrasse: ca. 5 m<sup>2</sup> (50% in Wfl. berücksichtigt)

Kellerabstellraum: ca. 10 m<sup>2</sup>

## Ausstattung:

- Insgesamt zeitgemäße, moderne Ausstattungsmerkmale
- großer Wohn-Essbereich mit Wintergarten
- Küche mit Einbauküche
- Badezimmer mit geräumiger Walk-In-Dusche sowie Stellplatz/Anschlüssen für Waschmaschine
- Schlafzimmer mit grossem Einbauschränk
- Laminatboden in den Wohnräumen und Flur
- Fliesenboden in Küche und Bad
- Rollläden Wohnzimmerfenster und im Schlafzimmer
- großer Kellerabstellraum
- Fahrradabstellraum sowie Wäschetrockenraum im UG
- bequem befahrbare Tiefgaragenanlage mit ebenerdigen Stellplatz
- zur Wohnung gehört 1 Tiefgaragenstellplatz

Das gepflegte und modern ausgestattete Wohnhaus bietet selbstverständlich einen Fahrstuhl und moderne ebenerdige Tiefgaragenplätze.

## Lage:

Sehr gute, grüne Wohnlage in Frankfurt - Niederrad (Waldfriedsiedlung), direkt am Waldrand im Paul-Gerhardt-Ring gelegen in einer verkehrsberuhigten Zone mit Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Von der Tiefgarage gelangen Sie direkt in den Wald, zum Golfplatz, zum Reitverein.

ÖVPN: ca. 5 Minuten / 600 m Fußweg zur S-Bahn-Haltestelle Niederrad.

Sehr gute Anbindung zum Flughafen (2 Stationen mit der SBahn), 1 Station zum Hauptbahnhof bzw. 2 Stationen zur Hauptwache.

PKW: ca. 5 Minuten zur A3, 8 Minuten zum Frankfurter Kreuz auf die A5 und in 10 Minuten am Flughafen.

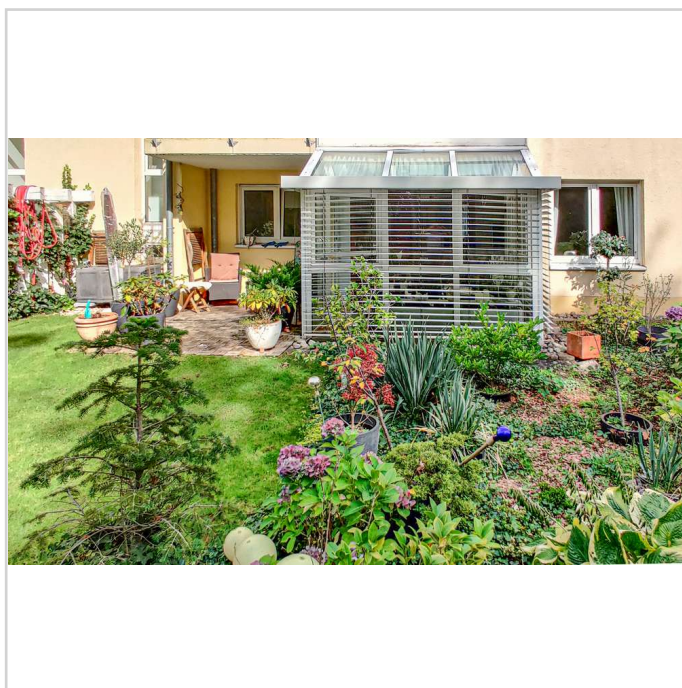
Ideale Anbindung zur Bürostadt und zu den Sportverbänden.

## Sonstiges:

Erstanfragen bitte über das Kontaktformular des immoscout24 - Besichtigungen müssen wir mit dem Mieter abstimmen.

Für Fragen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Die Objektangebotsdaten basieren auf erteilten Informationen von Eigentümern und/oder Dritten. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird nicht übernommen.



Ansicht - Wintergarten

# Moderne Wohnung am Waldrand mit Wintergarten und Terrasse



Paul-Gerhardt-Ring 64-86 64-86  
60528 Frankfurt/M.

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 75,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 375.000,00 EUR



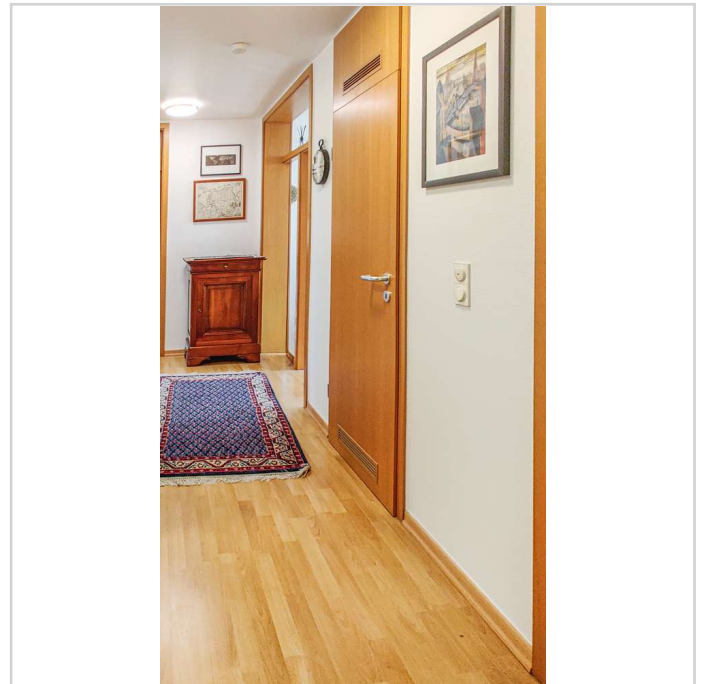
Wohnzimmer



Wohnzimmer II



Wohnzimmer III



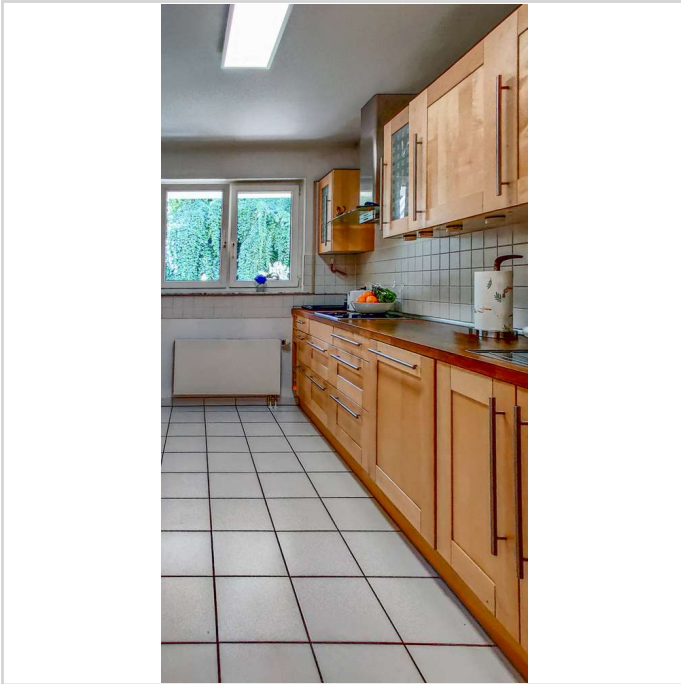
Flur

# Moderne Wohnung am Waldrand mit Wintergarten und Terrasse



Paul-Gerhardt-Ring 64-86 64-86  
60528 Frankfurt/M.

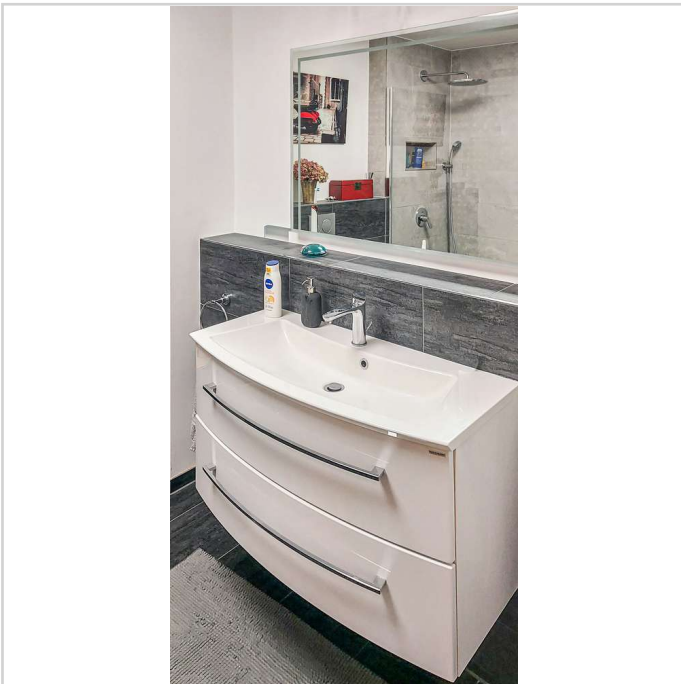
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 75,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 375.000,00 EUR



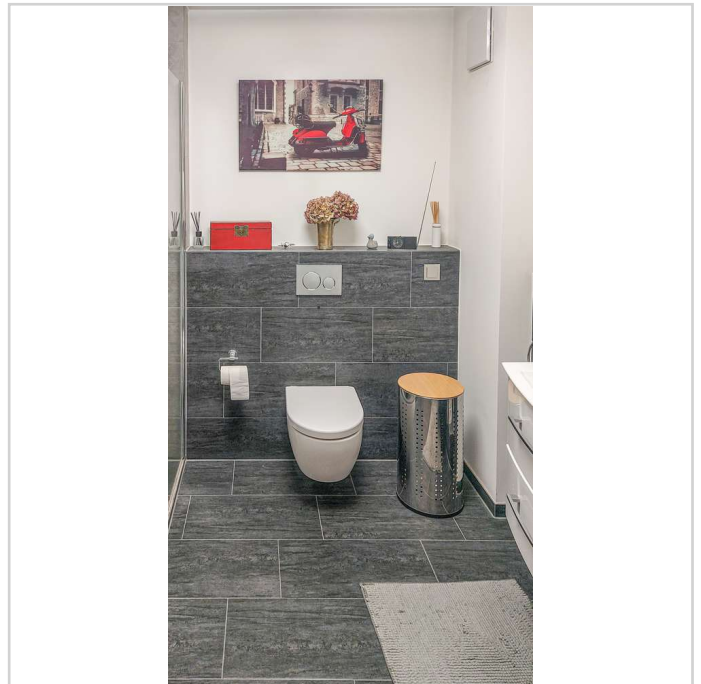
Küche



Schlafzimmer



Badezimmer II



Badezimmer

# Moderne Wohnung am Waldrand mit Wintergarten und Terrasse

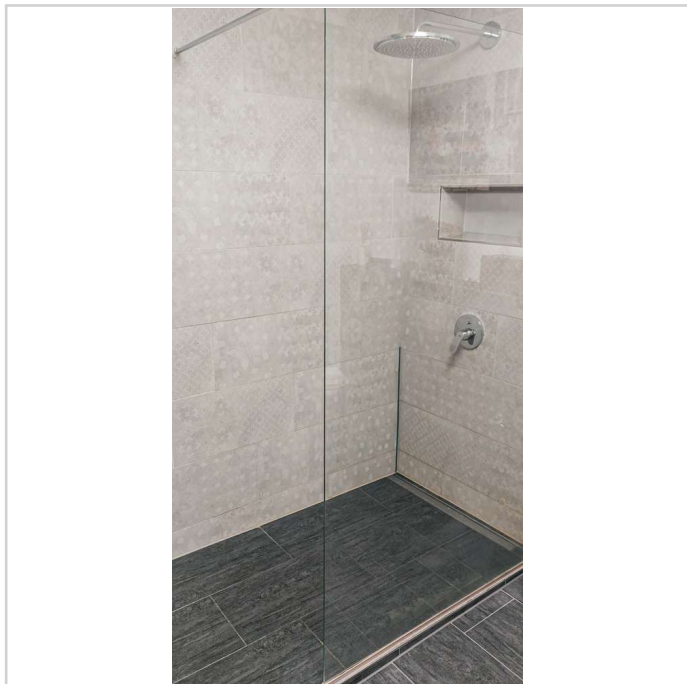


Paul-Gerhardt-Ring 64-86 64-86  
60528 Frankfurt/M.

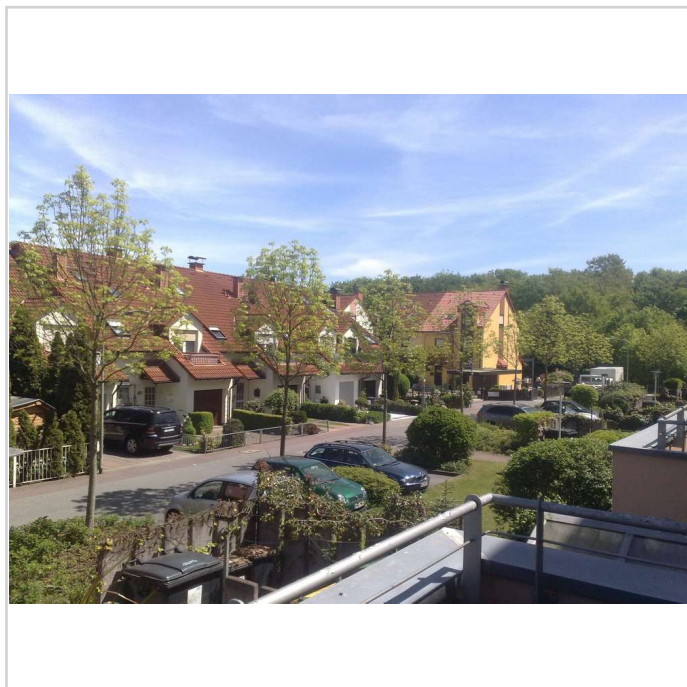
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 75,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 375.000,00 EUR



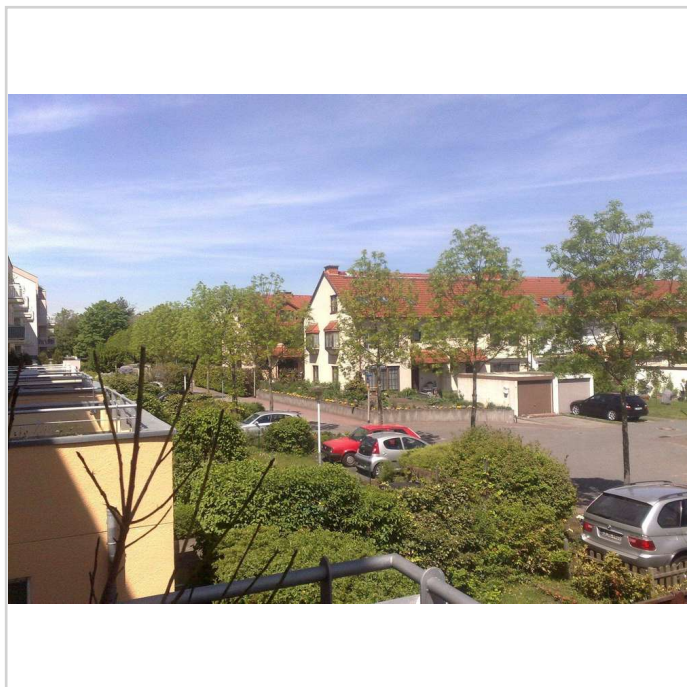
Badezimmer IV



Badezimmer III



Wohngebiet



Wohngebiet

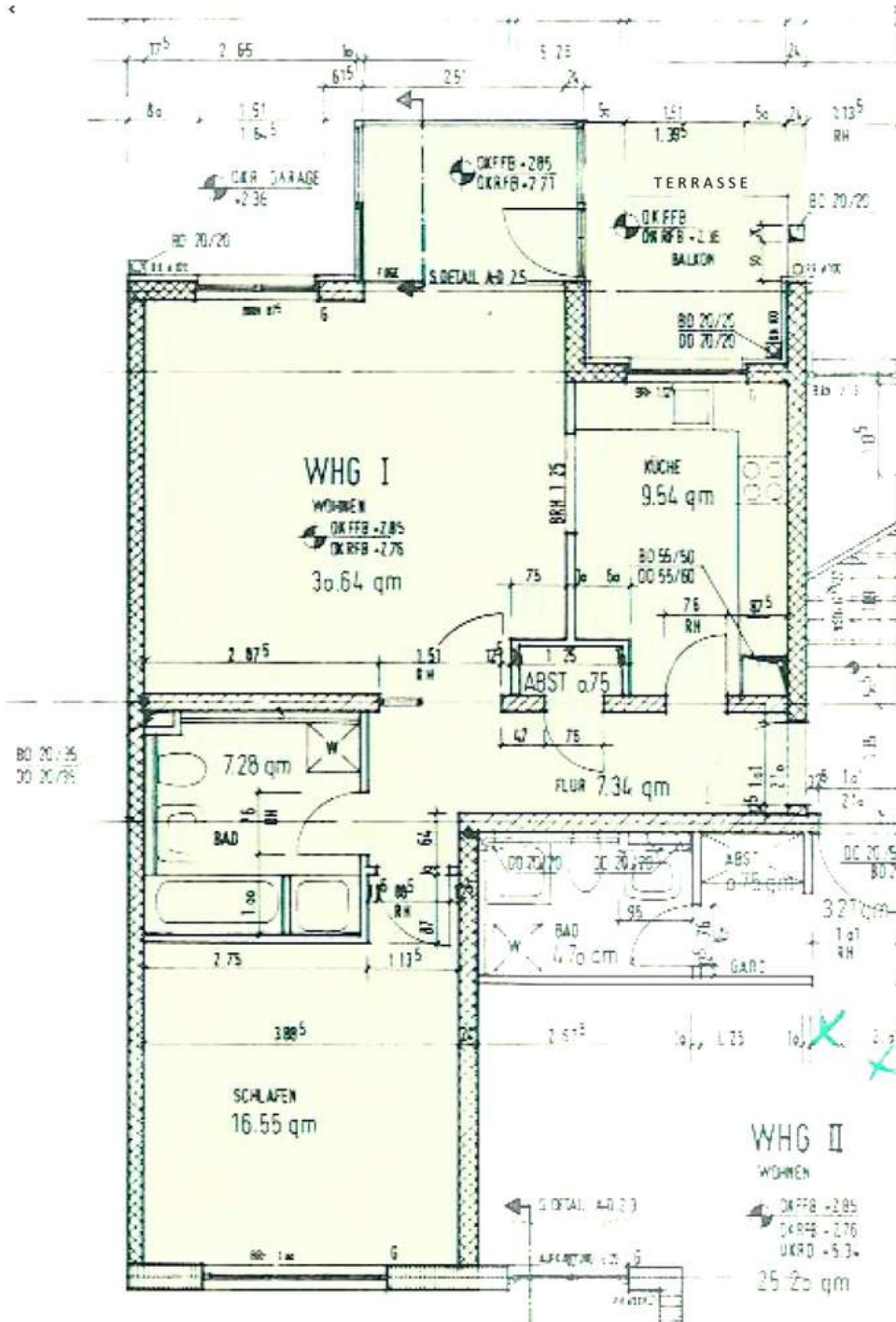
# Moderne Wohnung am Waldrand mit Wintergarten und Terrasse



Paul-Gerhardt-Ring 64-86 64-86

60528 Frankfurt/M.

Zimmer: 2,00  
 Wohnfläche ca.: 75,00 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 375.000,00 EUR



Grundriss

## Moderne Wohnung am Waldrand mit Wintergarten und Terrasse



Paul-Gerhardt-Ring 64-86 64-86

60528 Frankfurt/M.

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 75,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 375.000,00 EUR

