

# Moderne Wohnung in bevorzugter Lage von Niederrad



60528 Frankfurt

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 54,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 198.000,00 EUR

Scout-ID: 92940198



## Ihr Ansprechpartner:

Pöhls Immobilien

Herr Pierre Pöhls

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

Tel: +49 69 63152406

Mobil: +49 163 6166327

Fax: +49 69 63152407

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

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Nutzfläche ca.:	6,00 m <sup>2</sup>
Etage:	2
Etagenanzahl:	5
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Personenaufzug:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Neuwertig
Baujahr:	2010
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergiebedarf:	45,00 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Bezugsfrei ab:	sofort
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Hausgeld: 192,00 EUR  
Provision für Käufer: 11.781,00 € inklus. 19 % MwSt.

5% vom effektiv protokollierten Kaufpreis zuzügl. 19% MwSt.

# Moderne Wohnung in bevorzugter Lage von Niederrad



60528 Frankfurt

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 54,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 198.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Moderne Wohnung in sehr gepflegtem Mehrfamilienhaus - beliebte Wohngegend mit guter Anbindung in der Gerauer Straße in Frankfurt-Niederrad - Nähe Commerzbank-Arena / Rennbahn / Golfplatz / Naherholungsgebiet Stadtwald - ideale Anbindung zum Flughafen, Bürostadt und den Sportverbänden

Aufteilung:

Wohn-Esszimmer mit offener Küche (ca. 25,7 m<sup>2</sup>) - Balkon (ca. 5 m<sup>2</sup> = 50% in Wfl. berücksichtigt) - Flur (ca. 5,3 m<sup>2</sup>) - Badezimmer (ca. 4,8 m<sup>2</sup>) - Schlafzimmer (ca. 15,6 m<sup>2</sup>)

Erbpacht-Grundstück  
Erbpachtzins: ca. 100 €/mtl.

## Ausstattung:

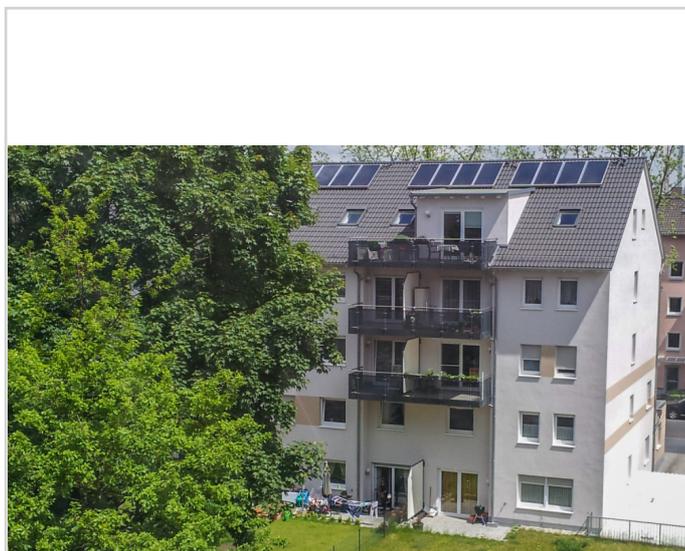
Einbauküche mit hochwertigen E-Geräten (Bosch) - Rollläden rundum - Westbalkon - Badezimmer mit Dusche und Stelplatz/Anschlüssen für Waschmaschine/Trockner sowie Handtuchheizkörper und integrierte Deckenstrahler - Fussbodenbelag: Laminat in Flur, Wohn- und Schlafzimmer, hochwertige beige-grau marmorierte Bodenfliesen im Küchenbereich, ebenfalls hochwertige graue Bodenfliesen und schwarz-weiße Wandfliesen im Badezimmer - geräumiger Kellerabstellraum - Fahrradabstellraum im UG - Lift im Haus - ebenerdiger, großzügiger Tiefgaragenstellplatz - Solare Trinkwassererwärmung - sehr guter Energiebedarfswert für die Liegenschaft (Energieausweis)

## Lage:

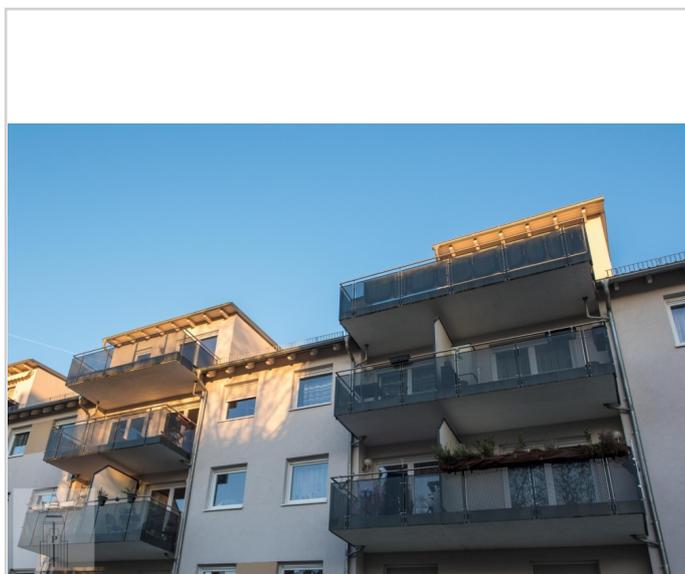
Reine Wohngegend in verkehrsberuhigter Zone - ÖPNV: ca. 5 Minuten Fussweg zur S-Bahn-Haltestelle Niederrad: 2 Stationen zum Airport, 1 Station zum Hauptbahnhof oder 3 Stationen zur Hauptwache - wenige Gehminuten zu weiteren Straßenbahn- oder Busanbindungen - alle Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe - 5 Gehminuten zum Stadtwald - PKW: ca. 5 Minuten zur A3, 8 Minuten zum Frankfurter Kreuz auf die A5 und in 10 Minuten am Flughafen

## Sonstiges:

Die Wohnung kann zeitnah eigengenutzt werden, garantiert aber auch als Kapitalanlage immer eine optimale Mieteinnahme. Gepflegtes Eigentümer- und Mieterniveau in der Wohnanlage insgesamt. 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. Zwischenvermietung und Datenänderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.



Hausansicht



Hausansicht

# Moderne Wohnung in bevorzugter Lage von Niederrad



60528 Frankfurt

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 54,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 198.000,00 EUR



Hausansicht



Wohnzimmer



Wohnzimmer



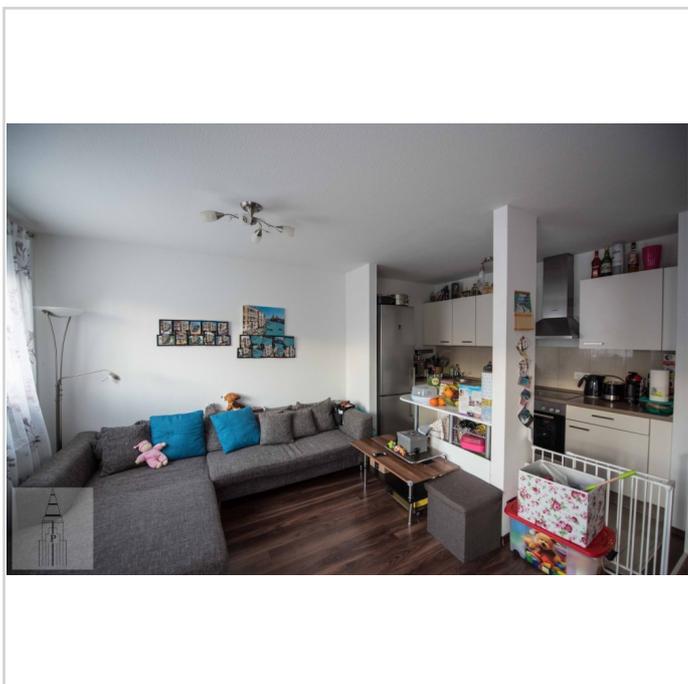
Wohnzimmer\_Küche

# Moderne Wohnung in bevorzugter Lage von Niederrad

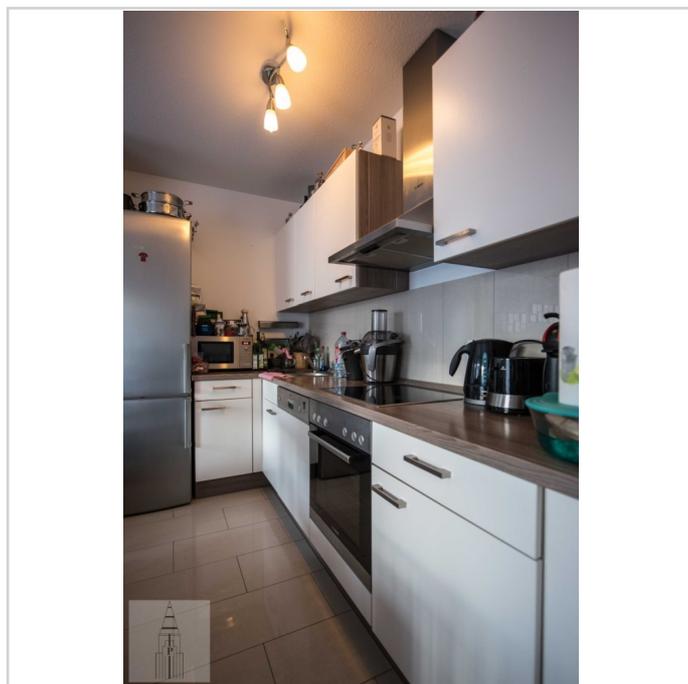


60528 Frankfurt

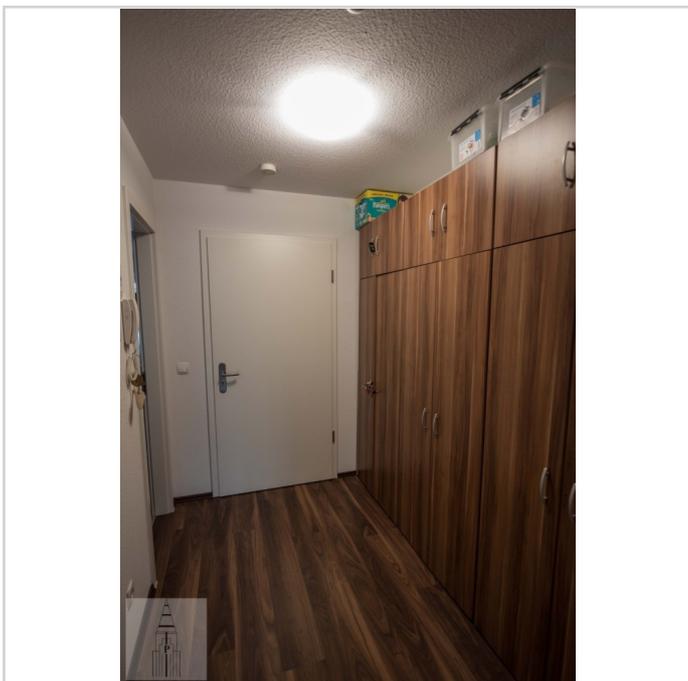
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 54,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 198.000,00 EUR



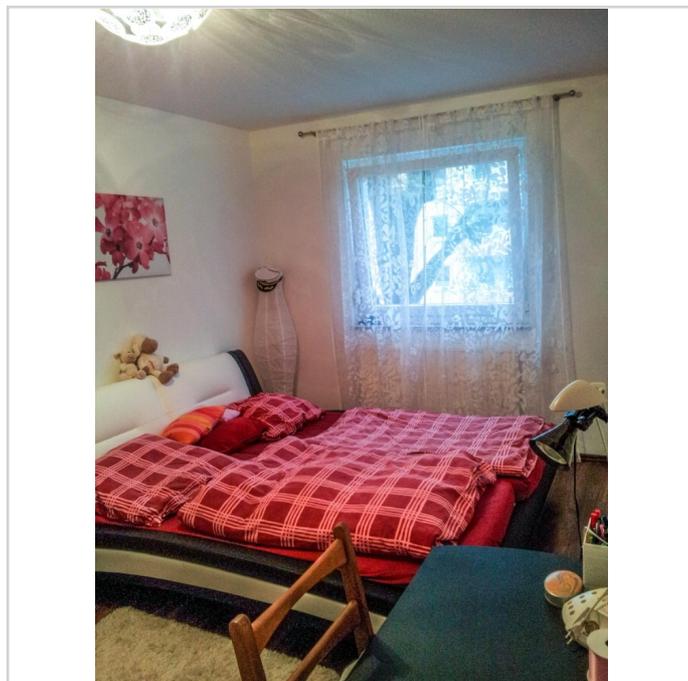
Wohnzimmer-Küche



Küche



Flur



Schlafzimmer

# Moderne Wohnung in bevorzugter Lage von Niederrad



60528 Frankfurt

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 54,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 198.000,00 EUR



Badezimmer



Wohnzimmer



Küche



Küche

# Moderne Wohnung in bevorzugter Lage von Niederrad



60528 Frankfurt

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 54,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 198.000,00 EUR



Schlafzimmer



Badezimmer



Blick vom Balkon



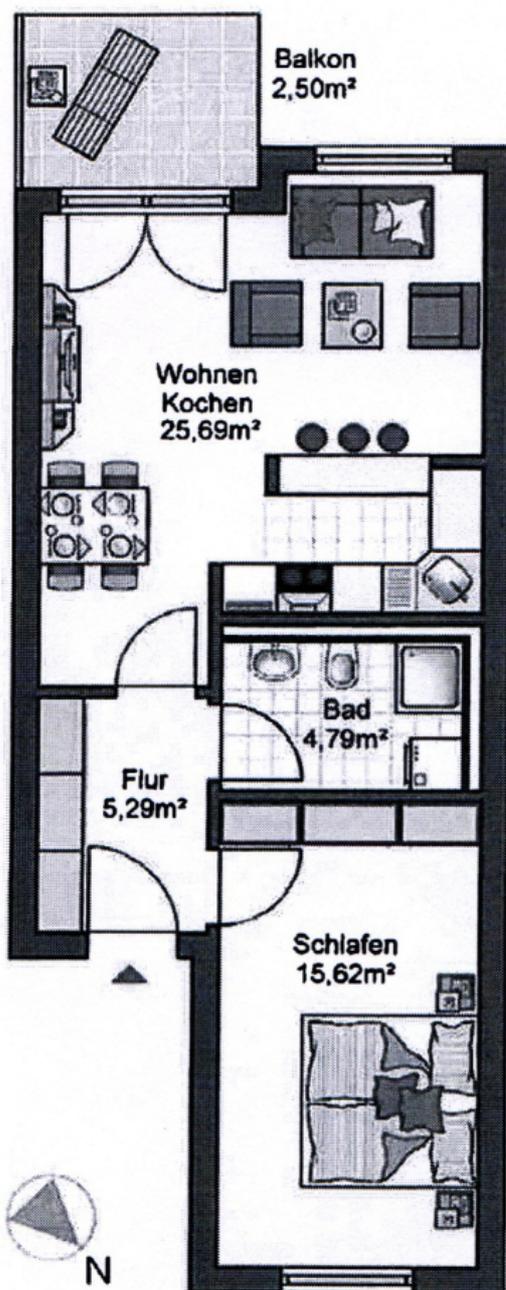
Hausansicht

# Moderne Wohnung in bevorzugter Lage von Niederrad



60528 Frankfurt

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 54,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 198.000,00 EUR



Grundriss

## Moderne Wohnung in bevorzugter Lage von Niederrad



60528 Frankfurt

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 54,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 198.000,00 EUR

