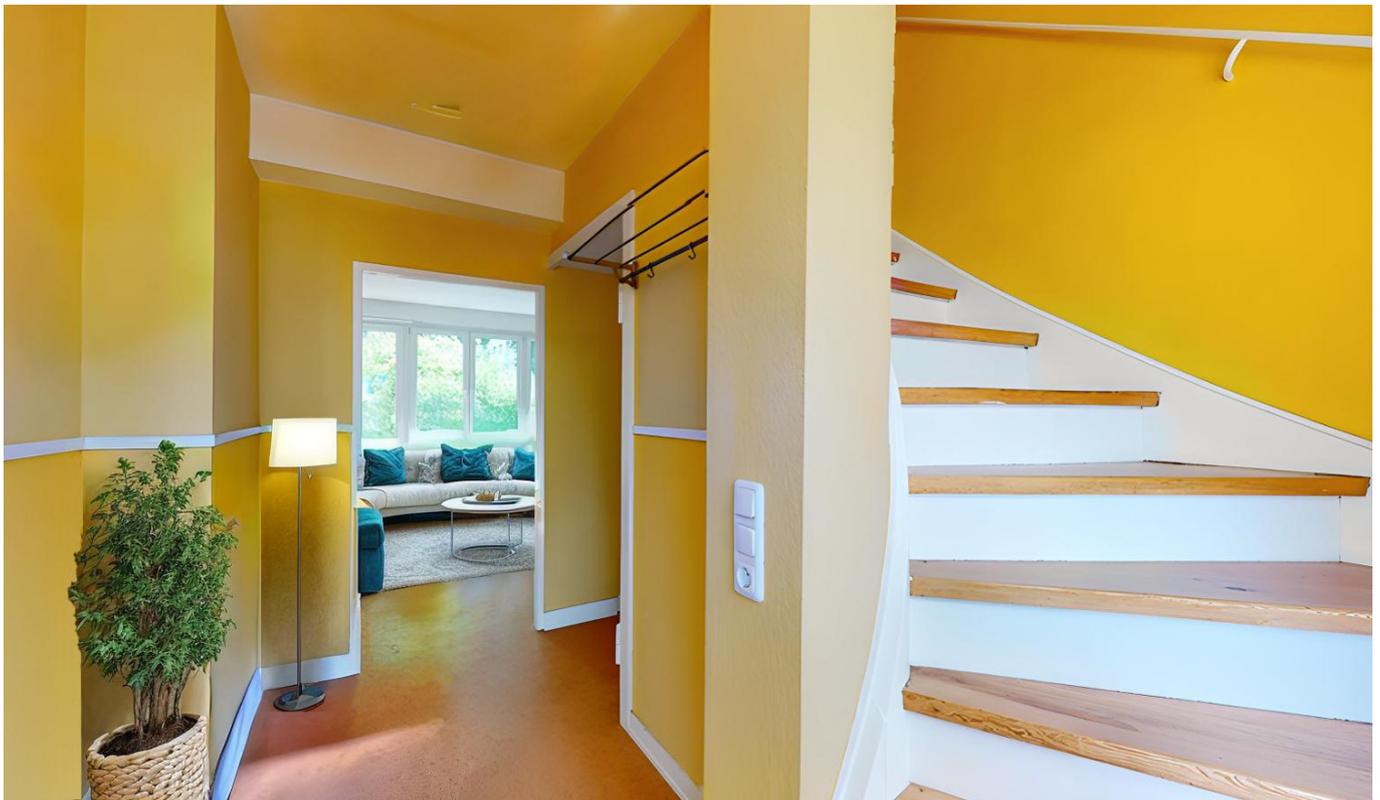


Frankfurt am Main – Oberrad

Charmantes Stadthaus mit Original-Frankfurter Küche und Garten

????????? ??????????: 25001145



???? ??????: 490.000 EUR • ??????????: ca. 96 m² • ?????????: 5.5 • ??????? ??: 132 m²

???????? ??????????: 25001145 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25001145 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

?? ??? ??????

???????? ??????????	25001145	????? ???????	490.000 EUR
????????????	ca. 96 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	5.5		
???????????? ???	4		
???????????			
???????????	1	????? ???????????????	2017
????? ??????????????	1931	?????????	???????
		???????????????	
		?????????	??????, ?????????????????? ?????????

???????? ??????????: 25001145 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	192.90 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	08.06.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1931

???????? ??????????: 25001145 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

?? ?????????



???????? ??????????: 25001145 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

?? ?????????



???????? ??????????: 25001145 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

?? ?????????



???????? ?????: 25001145 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

?? ????????



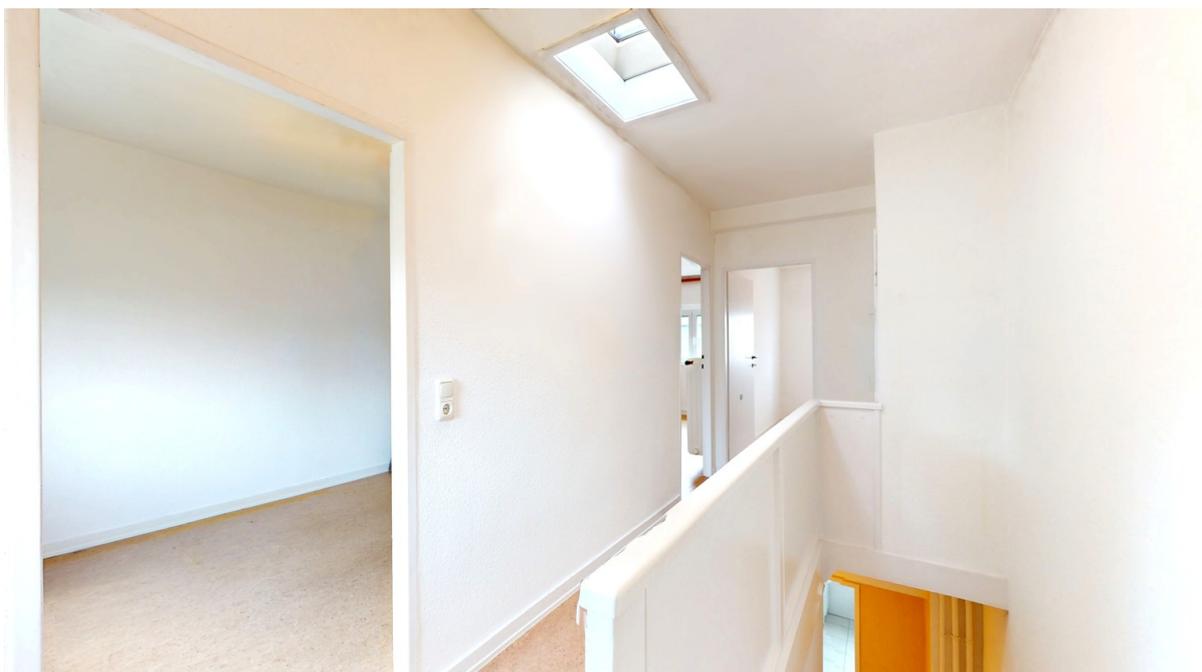
???????? ??????????: 25001145 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

?? ?????????



???????? ??????????: 25001145 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

?? ?????????



???????? ?????: 25001145 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

?? ????????



???????? ??????????: 25001145 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

?? ?????????



???????? ??????????: 25001145 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

?? ?????????

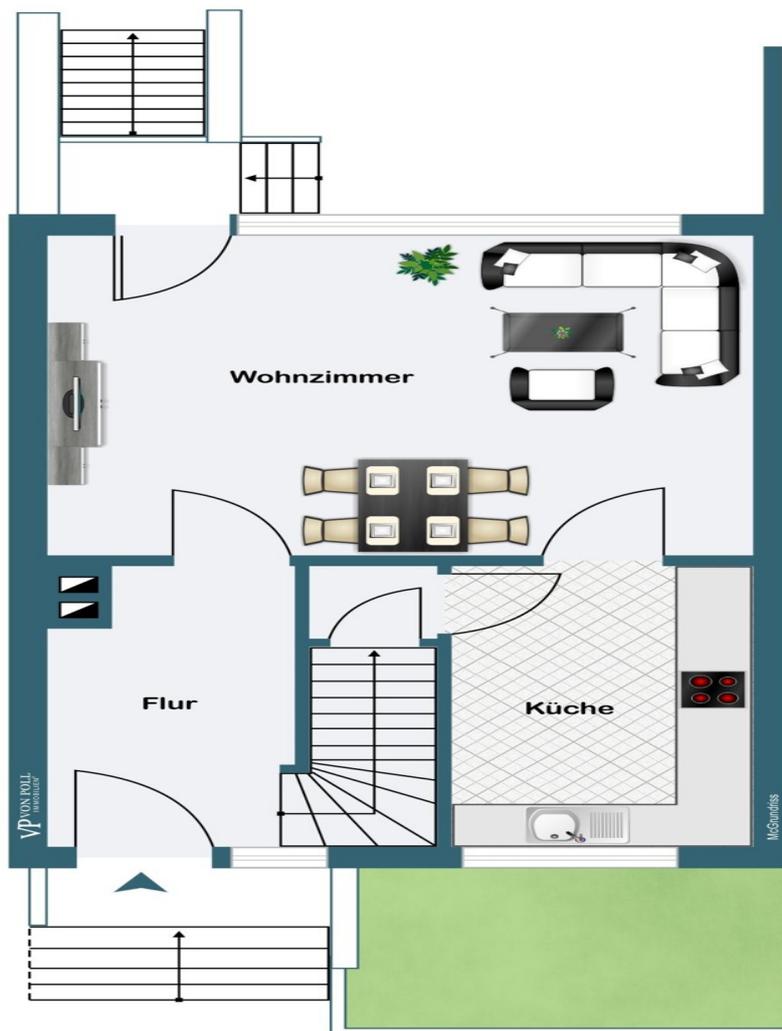


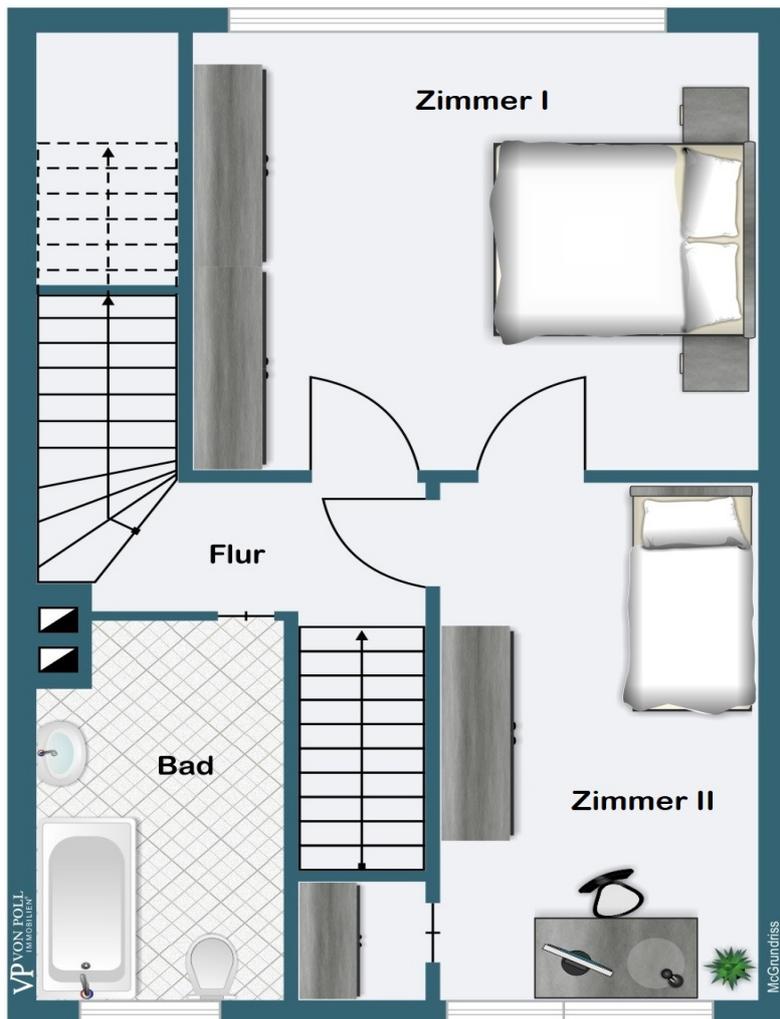
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

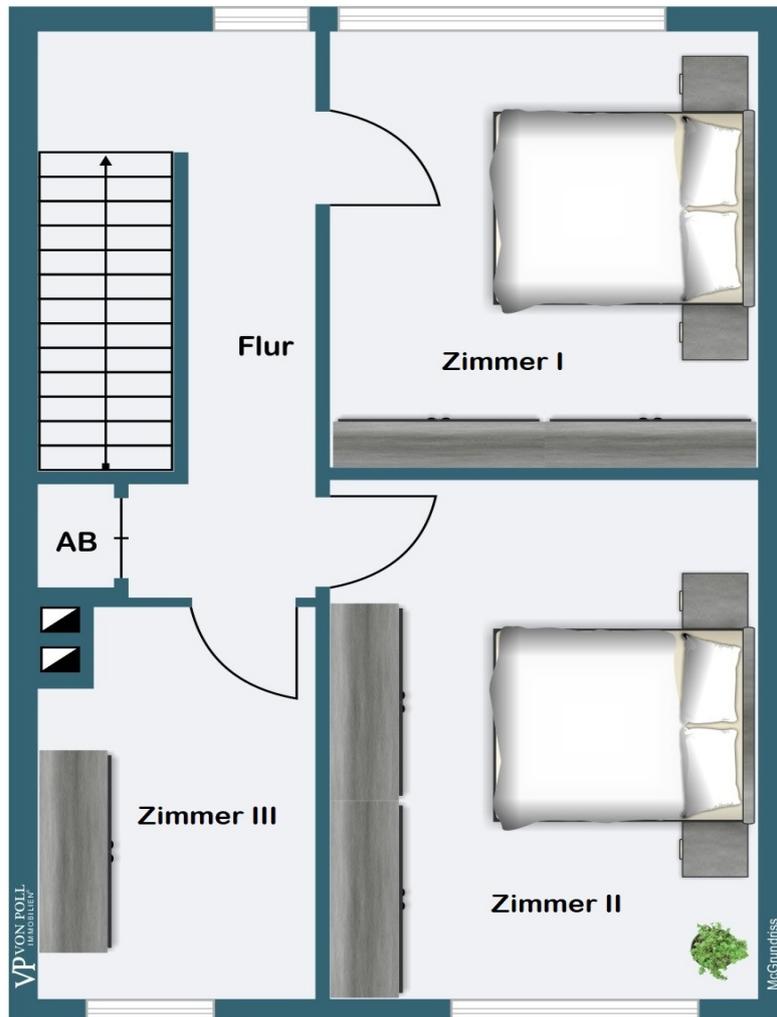
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

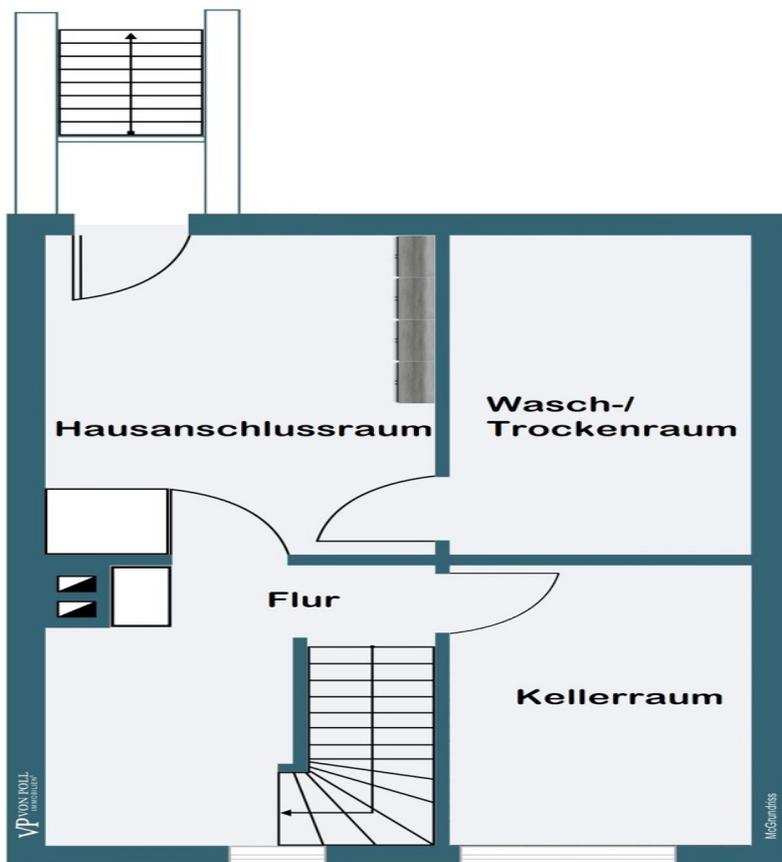
???????? ??????????: 25001145 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

???????









???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ??????????????.

???????? ??????????: 25001145 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

??? ?????? ???????????

Dieses liebevoll erhaltene, dreigeschossige Stadthaus aus dem Jahr 1930 überzeugt mit klassischer Ziegelbauweise, einem durchdachten Grundriss und laufenden Modernisierungen durch die Eigentümer. Die Wohnfläche verteilt sich auf insgesamt 5,5 Zimmer.

Der Eingang erfolgt über einige Stufen und führt in einen einladenden Flur mit integrierter Garderobe. Von hier aus betreten Sie das helle Wohn-/ Esszimmer. Die große Fensterfront zur Gartenseite sorgt für reichlich Tageslicht und schafft einen fließenden Übergang zum Außenbereich.

Ein besonderes Highlight ist die original erhaltene Frankfurter Küche – ein designgeschichtlich bedeutendes Element, das als Vorläufer der modernen Einbauküche gilt. Dieses seltene Detail verleiht dem Haus nicht nur Charme, sondern auch historischen und kulturellen Wert.

Über eine elegante Holzterrasse gelangen Sie in das erste Obergeschoss mit zwei gut geschnittenen Schlafräumen und einem Tageslichtbad samt originaler Badewanne aus der Bauzeit. Beide Schlafzimmer sind mit praktischen, in die Wand eingelassenen Einbauschränken ausgestattet.

Das zweite Obergeschoss beherbergt drei weitere, vielseitig nutzbare Räume – ideal als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder individuelle Rückzugsorte.

Im Keller stehen Ihnen großzügige Abstellflächen zur Verfügung sowie ein zusätzlicher Zugang zum Garten.

Dieses besondere Haus vereint zeitlosen Altbau-Charme mit solider Bausubstanz und vielseitigem Potenzial. Ein echtes Unikat für Menschen, die Stil, Geschichte und Substanz zu schätzen wissen.

???????? ??????????: 25001145 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

????????????????? ??? ??????????

- Original historische Frankfurter Küche
- Vinylböden
- Kunststofffenster
- Tageslichtbad
- Historische Badewanne aus Baujahr
- Teilweise Originaltüren und Griffe aus Baujahr
- Neue Therme 2024

???????? ??????????: 25001145 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

??? ??? ??? ????????????

Oberrad liegt im Südosten Frankfurts an der Verbindungsstraße zwischen Sachsenhausen und Offenbach. Bekannt ist Oberrad wegen der zahlreichen Gärtnereien, die die heimischen Märkte mit Gemüse und Salaten versorgen. In der Nähe des Stadtwaldes finde Sie auch exklusive Villenbebauungen. Im Westen des Viertels befindet sich die bekannte theologisch-philosophische Hochschule St. Georgen. Auch die Einkaufsmöglichkeiten sind in Oberrad sehr gut. An der Offenbacher Landstraße finden Sie viele kleine Geschäfte und für den großen Einkauf muss man sich in die Innenstadt begeben. Zum Ausgehen eignen sich besonders die Gartenlokale am Mainufer die viele Besucher anziehen.

Sie erhalten Anschluss an die die Straßenbahn-Linien 15, 16 und 18 oder durch die Buslinien 81 und 82.

Die Autobahnzufahrten „Offenbach Kaiserlei“ und „Frankfurt Ost“ ermöglichen Ihnen schnell auf die Autobahn 661 zu gelangen.

???????? ??????????: 25001145 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

?????? ?????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 192.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1931.
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 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.

???????? ??????????: 25001145 - 60599 Frankfurt am Main – Oberrad

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Johann Sandberg

Gutzkowstraße 50 / Schweizer Platz, 60594 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 27 31 56 48 - 0

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com