

## 60311 Frankfurt am Main

++ Helles 2-Zimmer Apartment mit Aussicht in Niederrad - Ideale Kapitalanlage mit Potenzial ++



 **Kaufen**  
ab 794,00€ mtl.\*

\* 80% Beleihung des Kaufpreises,  
1% Tilgung und eff. Zins bei 10 Jahren Zinsbindung

Kaufpreis

**198.000 €**

Wohnfläche

**45,24 m²**

Zimmer

**2**

**Ihr Ansprechpartner**

**Lang Immobilien GmbH**

Ayca Künbet

069-9200250

info@langimmobilien.de

### Flächen & Zimmer

|              |          |
|--------------|----------|
| Wohnfläche   | 45,24 m² |
| Zimmer       | 2        |
| Kellerfläche | 5 m²     |
| Badezimmer   | 1        |
| Schlafzimmer | 1        |
| Stellplätze  | 1        |

### Energieausweis

|                      |                |
|----------------------|----------------|
| Art                  | Bedarf         |
| Baujahr (Haus)       | 1971           |
| Wertklasse           | D              |
| Gebäudeart           | Wohngebäude    |
| gültig bis           | 2027-12-14     |
| Endenergiebedarf     | 105.00         |
| Primär-Energieträger | KWK_FOSS<br>IL |

### Preise & Kosten

|                         |                                |
|-------------------------|--------------------------------|
| Kaufpreis               | 198.000 €                      |
| Nebenkosten             | 340 €                          |
| Aussen-Courtage         | 3,57 % inklusive 19 %<br>MwSt. |
| Betriebskosten netto    | 340 €                          |
| Heizkosten enthalten    | ja                             |
| Provision mit mit MwSt. | true                           |

### Zustand

|               |       |
|---------------|-------|
| Baujahr       | 1971  |
| Verkaufstatus | offen |

### Ausstattung

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Bad             |                    |
| Bodenbelag      | Fliesen            |
| Bauweise        | Massivbauweise     |
| Fahrstuhl       | Personen-Fahrstuhl |
| Befeuerung      | Blockheizkraftwerk |
| Heizungsart     | Zentralheizung     |
| unterkellert    | JA                 |
| Stellplatzart   | Freiplatz          |
| seniorengerecht | ja                 |

### Objekt-Titel

++ Helles 2-Zimmer Apartment mit Aussicht in Niederrad - Ideale Kapitalanlage mit Potenzial ++

### Lage-Beschreibung

.....  
Online-ID:  
RWHRAHCK  
.....

Objekt-Nr.:  
24131675  
.....



**vr-wohnen.de**  
Immobilienangebote von  
Volks- und Raiffeisenbanken

Diese attraktive Adresse überzeugt durch ihre zentrale Lage, eine hervorragende Verkehrsanbindung sowie eine Vielzahl von Annehmlichkeiten und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung.

Die Straßenbahnhaltestellen an der Gerauer Straße (Linie 12) sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und bieten eine schnelle Anbindung in die Innenstadt. Der S-Bahnhof Niederrad ist in rund 10 Minuten zu Fuß erreichbar und ermöglicht direkte Verbindungen zum Frankfurter Hauptbahnhof, zur Messe sowie zum Flughafen. Mit dem Auto gelangt man in kürzester Zeit auf die Autobahnen A5 und A3, die eine optimale Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz gewährleisten.

Für den täglichen Bedarf stehen...

... Sie sind neugierig geworden? Weitere Informationen zur Lage entdecken Sie in unserem ausführlichen Exposé. Stellen Sie hierfür einfach eine Anfrage auf unserer Homepage.

## Objektbeschreibung

---

Im Frankfurter Stadtteil Niederrad – in unmittelbarer Nähe zum Mainufer – befindet sich diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im 11. Obergeschoss eines Hochhauses aus den 1970er Jahren. Mit ca. 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem durchdachten Grundriss bietet sie optimale Voraussetzungen als Kapitalanlage oder zur Eigennutzung. Die Wohnung ist derzeit unvermietet und sofort bezugsfrei.

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit seiner großzügigen Fensterfront bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den überdachten Balkon und genießen einen schönen Westblick über den Main. Der offene Wohnbereich bietet zudem einen vorgesehenen Bereich für die individuelle Gestaltung einer Küche. Das separate Schlafzimmer schafft einen ruhigen Rückzugsort. Das Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und Handtuchheizkörper rundet das Raumangebot harmonisch ab.

Die Wohnung verfügt über...

... Sie sind neugierig geworden? Weitere Informationen zu dieser Wohnung entdecken Sie in unserem ausführlichen Exposé. Stellen Sie hierfür einfach eine Anfrage auf unserer Homepage.

Die Immobilie können Sie live besichtigen oder ganz innovativ und digital in einem virtuellen Rundgang.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Folgen Sie uns auf Facebook, Instagram oder LinkedIn, hier veröffentlichen wir die Objekte schon, bevor wir sie in die Immobilienportale einstellen. >>>>  
<https://langimmobilien.de/likeandfollow/>

## sonstige Angaben

---

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.12.2027.  
Endenergiebedarf beträgt 105.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Vorab noch ein offenes Wort. Aufgrund der neuen EU-Regelungen sowie auch der Gesetzesänderung bezüglich der Maklerprovision ist es für Sie als Interessent erforderlich, eine Vielzahl "Haken" zu setzen. Wir würden uns das anders wünschen, sind aber an die gesetzlichen Regelungen gebunden.

## Finanzierung:

Haben Sie Fragen zur Finanzierung? Sprechen Sie uns gerne an, wir stellen für Sie den Kontakt zu unseren Finanzierungs- und Bankpartnern her. Dieser Service ist für Sie unsererseits kostenfrei und kann Ihnen während der Laufzeit des Darlehens viel Geld sparen.

Der Eigentümer hat uns beauftragt, den Verkauf seiner Immobilie zu koordinieren und diese zu vermitteln. Auf Wunsch des Eigentümers und aus formellen Gründen bitten wir Sie ausdrücklich, von direkten Kontakten abzusehen und Besichtigungstermine bzw. Informationsgespräche ausschließlich über uns zu vereinbaren.

Unsere Exposés sind streng vertraulich. Eine Weitergabe dieser einschließlich aller weiteren Informationen und Unterlagen an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen Zustimmung zulässig. Jede unbefugte Weitergabe unseres Angebotes an Dritte verpflichtet zum Schadensersatz in Höhe der vollen Maklerprovision.

Die Angaben zur Immobilie (dieses Angebot) erfolgen im Namen unseres Auftraggebers und dienen einer ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir keine Haftung übernehmen. Alle Angebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkäufe oder sonstiger Zwischenverwertung.

## Ausstattungs-Beschreibung

---

- sofort bezugsfrei
- praktische 2-Zimmer-Wohnung
- Baujahr: 1971
- 11. Obergeschoss mit Lift
- ca. 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- attraktive und sichere Kapitalanlage
- renovierungsbedürftig – bietet Potenzial zur individuellen Gestaltung
- heller Wohnbereich mit großer Fensterfront + Zugang zum überdachten Balkon mit Markise
- pflegeleichte Fliesenböden in allen Wohnräumen
- funktionales Bad mit Dusche, Waschtisch und Handtuchheizkörper
- sonniger Balkon mit Blick über den Main
- Holzfenster mit Doppelverglasung
- eigener Kellerraum für zusätzlichen Stauraum
- repräsentativer Eingangsbereich
- energieeffiziente Fernwärme-Heizung (neu 2016)
- perfekte Anbindung an Frankfurt City und Flughafen
- ruhige Lage in grüner Umgebung direkt am Mainufer
- PKW-Außenstellplatz (zzgl. 12.000,00€)
- Hausgeld in Höhe von 340,00 €
- mit innovativem 3D-Rundgang bequem von zu Hause aus besichtigen



