## 60528 Frankfurt am Main

# ++Charmanter Altbau: 2-Zimmer-Wohnung mit Einbauküche in Niederrad++



Warmmiete
**940 €**

Wohnfläche
**50 m²**

Zimmer
**2**

**Ihr Ansprechpartner**


Lang Immobilien GmbH

Mareike Seja
069-9200250
info@langimmobilien.de


### Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 50 m² |
| Zimmer | 2 |
| Kellerfläche | 4 m² |
| Badezimmer | 1 |
| Schlafzimmer | 1 |

### Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaution | 1.800 € |
| Kaltmiete | 690 € |
| Warmmiete | 940 € |
| Nebenkosten | 250 € |
| Betriebskosten netto | 250 € |
| Heizkosten enthalten | Ja |
| Gesamtbelastung brutto | 940 € |
| Provision mit mit MwSt. | true |

### Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1905 |
| Verkaufstatus | offen |

### Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Bedarf |
| Baujahr (Haus) | 1900 |
| Wertklasse | F |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| gültig bis | 14.10.2034 |
| Endenergiebedarf | 182.70 |
| Primär-Energieträger | GAS |

### Austattung

| | |
|---|---|
| Bad | |
| Bodenbelag | Fliesen<br>Parkett |
| Küche | Einbauküche |
| Bauweise | Massivbauweise |
| Befeuerung | Gas |
| Heizungsart | Zentralheizung |
| unterkellert | Ja |

### Objekt-Titel

++Charmanter Altbau: 2-Zimmer-Wohnung mit Einbauküche in Niederrad++

### Lage-Beschreibung

Online-ID:
EDUAWKEX

Objekt-Nr.:
24132305


vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Niederrad liegt südlich des Mains, etwa 4,5 km von der Frankfurter Hauptwache entfernt und grenzt an Sachsenhausen sowie an Schwanheim, den Main und den Stadtwald. Niederrad liegt ca. 5,0 km entfernt des Frankfurter Kreuzes und ist daher mit dem Auto ideal zu erreichen. Natürlich ist Niederrad auch an das S-Bahn und Straßenbahnnetz ideal angebunden. Der Hauptbahnhof und das Uni-Klinikum sind gut zu erreichen. Restaurants und Cafés befinden sich nur wenige Meter fußläufig der Wohnung entfernt. Ebenso zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote.

In Ihrer unmittelbaren Nähe befinden sich:
• Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés
• Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel (Buslinien, Straßenbahn, S-Bahn, Regional-Bahn 0,16 km entfernt)
• Autobahnanschlüsse ca. 1,15 km entfernt (u.a. Frankfurter Kreuz)
• Radwege und weitere Freizeitangebote wie Vereine & Fitness-Center

## Ausstattungs-Beschreibung

• charmanter Altbau
• 2 Zimmer + Küche und Badezimmer
• ca. 50,00 m² Wohnfläche
• letzte Renovierung der Wohnung 2021
• hohe Decken in allen Räumen
• Parkettboden in Flur, Wohn- und Schlafzimmer
• schicke Einbauküche mit Cerankochfeld, Dunstabzug, etc.
• Tageslicht-Badezimmer mit WC und Wanne
• Kofferboden in der Wohnung
• eigener Kellerraum
• Einbau einer neuen Heizungsanlage 2020
• Straßenbahnhaltestelle fußläufig in nur 3 Min. erreichbar
• S-Bahn-Haltestelle fußläufig in nur 10 Min. erreichbar
• das Mainufer liegt zu Fuß nur 9 Min. entfernt

## sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.10.2034.
Endenergiebedarf beträgt 182.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Der Eigentümer hat uns beauftragt, die Vermietung 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.

## Objektbeschreibung

In einer verkehrsberuhigten Lage im Frankfurter Stadtteil Niederrad befindet sich das gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1905. Die charmante Altbau-Wohnung verfügt über 2 Zimmer und eine gesamte Wohnfläche von ca. 50,00 m². Wie es sich für einen klassischen Altbau gehört, besticht diese Wohnung durch ihre hohen Decken und den wunderschönen Parkettboden.

Über den Flur gelangen Sie in alle Räume. Der größte Raum ist der Wohnbereich, der dank der Fenster stets lichtdurchflutet ist.

Die Küche ist mit einer schicken Einbauküche in der Farbe Weiß ausgestattet. Hier sind Elektrogeräte wie ein Backofen, Cerankochfeld (auf dem Küchenbild ist noch die alte Herdplatte zu sehen) und Dunstabzug bereits vorhanden, ebenso wie zahlreiche Staumöglichkeiten. Platz für eine gemütliche Essecke gibt es in der Küche ebenfalls.

Im Schlafzimmer haben Sie viele Möglichkeiten, um hier Ihre Wohlfühloase zu gestalten.

Das große Tageslicht-Badezimmer verfügt über eine Badewanne und bietet ebenfalls viel Platz. Hier befindet sich auch der Anschluss für die Waschmaschine.

Für Stauraum in der Wohnung sorgt der Kofferboden.

Ein eigener Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung und rundet das Angebot ab.

Diese 2,5-Zimmer-Wohnung ist zum 01.01.2027 bezugsfrei und lädt dazu ein, Ihren persönlichen Wohntraum zu verwirklichen. Ideal für Singles oder Paare, die den Charme von Altbau-Wohnungen schätzen. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

## Impressionen



















