



60599 Frankfurt am Main

++Praktisch, solide, nachhaltig! 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Stellplatz in Oberrad++



335.000 €

Kaufpreis

87,53 m²

Wohnfläche

3

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Lang Immobilien GmbH

Yakup Kaya

Tel.: 0049699200250

anfragen@langimmobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	87,53 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkon / Terrassenfläche	10,66 m ²
Kellerfläche	5 m ²
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

Preise & Kosten

Kaufpreis	335.000 €
Nebenkosten	330 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	330 €
Aussen-Courtage	3,57% inklusive

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	10.09.2028
Baujahr (Haus)	1972
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	93.90



Zustand

Baujahr	1972
Verkaufstatus	offen



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV	✓
Gäste-WC	✓
seniorengerecht	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit durchdachtem Grundriss
- ca. 88 m² Wohnfläche
- große und praktisch geschnittene Räume
- Baujahr 1972
- 2. Obergeschoss
- bequem über Personenaufzug erreichbar
- sonniger, überdachter Balkon
- geräumige Küche mit Platz für Essbereich
- Laminatboden in den Wohnräumen
- pflegeleichte Fliesen im Badezimmer
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung (neu 2010)
- innenliegendes Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und WC
- separates Gäste-WC
- Glasfaseranschluss der Telekom bis in die Wohnung
- eigenes Kellerabteil
- Stellplatz in der Tiefgarage zzgl. 10.000 Euro
- Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2013
- Dachsanierung bereits beschlossen und bezahlt
- professionelle Hausverwaltung und Hausmeisterservice
- hervorragende Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten und ÖPNV
- Straßenbahnhaltestelle „Wiener Straße“ (Linien 15 & 16) in ca. 6 Gehminuten erreichbar
- derzeit an sympathische Familie vermietet, Auszug der Mieter nach Absprache grundsätzlich möglich



Beschreibung

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung bietet auf rund 88 m² Wohnfläche viel Raum für individuelle Gestaltungsideen und richtet sich ideal an Paare, kleine Familien oder Kapitalanleger mit Blick für Potenzial.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1972 und ist bequem über den Personenaufzug erreichbar. Dank des durchdachten Grundrisses und der großzügigen Raumaufteilung entsteht bereits beim Betreten ein angenehmes Wohngefühl.

Das helle Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet direkten Zugang zum überdachten Balkon. Hier genießen Sie entspannte Stunden im Freien und einen schönen Rückzugsort vom Alltag.

Die beiden weiteren Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen und...

... 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/>

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage im beliebten Frankfurter Stadtteil Oberrad. Diese Lage bietet eine ideale Kombination aus städtischer Nähe und naturnahem Umfeld – perfekt für Familien, Berufstätige und alle, die die Balance zwischen Urbanität und Erholung suchen.

Oberrad ist bekannt für seinen charmanten Charakter und seine traditionsreiche Geschichte als Gärtnerdorf. Trotz der naturnahen Umgebung ist die Anbindung an die Frankfurter Innenstadt hervorragend: Die Bushaltestelle "Grazer Weg" ist nur ca. 2 Minuten fußläufig entfernt. Die Straßenbahnhaltestelle "Wiener Straße" (Linien 15 und 16) ist in ca. 6 Minuten zu Fuß erreichbar und bietet eine direkte Verbindung zur S-Bahn-Station "Mühlberg". Von dort aus bestehen schnelle Umsteigemöglichkeiten in die Linien S1, S2, S8 und S9, die direkte Verbindungen zum Frankfurter Hauptbahnhof, zum Flughafen sowie ins gesamte Rhein-Main-Gebiet ermöglichen. Die Autobahnen A661 und A3 sind ebenfalls zügig erreichbar. Alternativ ist auch...

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

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.9.2028.



Endenergieverbrauch beträgt 93.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.





















