

## 60528 Frankfurt am Main / Niederrad

# Modernes studentisches Wohnen: Hochwertige 2er-WG-Wohnung mit großer Loggia und Blick ins Grüne



Kaufpreis  
**378.000 €**

Wohnfläche  
**54 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**2**

**Ihr Ansprechpartner**  
Immobilien Gesellschaft  
mbH der Frankfurter  
Volksbank Rhein/Main

Vladimir Hamin  
06104 80932-0  
mail@fvb-immo.de

### Flächen & Zimmer

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Wohnfläche          | 54 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 2                 |
| Balkone / Terrassen | 1                 |

### Preise & Kosten

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Hausgeld        | 345 €             |
| Kaufpreis       | 378.000 €         |
| Mwst.-Satz      | 19.00             |
| Aussen-Courtage | 3,57% inkl. MwSt. |

### Zustand

|               |       |
|---------------|-------|
| Baujahr       | 2020  |
| Verkaufstatus | offen |

### Objekt-Titel

Modernes studentisches Wohnen: Hochwertige 2er-WG-Wohnung mit großer Loggia und Blick ins Grüne

### Lage-Beschreibung

Das ehemalige Wäscherdorf liegt am südlichen Mainufer zwischen Sachenhausen und Schwanheim. Das Niederrader Mainufer ist ein beliebtes Ausflugsziel: auf der vorgelagerten Maininsel können die Frankfurterinnen und Frankfurter im Licht- und Luftbad Niederrad nicht schwimmen gehen, doch die Sonne genießen und einfach mal relaxen.

Niederrad ist über den RMV an die Frankfurter Buslinien sowie an das S-Bahn- und Straßenbahnnetz angeschlossen. Somit kommen Sie schnell ins Zentrum Frankfurts sowie in alle umliegenden Stadtteile und ins Umland. Zur A5 sind es nur ca. 2 Kilometer. Durch Niederrad führt auch die Bundesstraße 43 von Wiesbaden nach Hanau sowie die Bundesstraße 44 nach Ludwigshafen am Rhein.

Für den „täglichen Bedarf“ stehen Ihnen Supermärkte, Apotheken, Restaurants und Gaststätten zur Verfügung. Das Einzelhandelsangebot reicht von Bekleidung über Raumbedarf bis hin zu Angeboten aus dem regionalen Anbau.

Das schulische Angebot bietet Grundschulen und weiterführende Schulen. Vielfältige Kinderbetreuungsmöglichkeiten können genutzt werden.

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Baujahr (Haus)       | 2020        |
| Wertklasse           | A           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| gültig bis           | 2031-06-08  |
| Endenergiebedarf     | 50.00       |
| Primär-Energieträger | FERN        |

.....  
Online-ID:  
XEVNEZXT  
.....

Objekt-Nr.:  
12692  
.....



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

Für Ihre Freizeitgestaltung können Sie wählen zwischen den vielfältigen Sport-, Kunst- und Kulturvereinen und dem riesigen Kulturangebot Frankfurts.

## Objektbeschreibung

---

Diese hochwertige 2-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 2020 verbindet modernen Wohnkomfort mit einer angenehm grünen und ruhigen Umgebung. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Wohnhauses und bietet auf ca. 54 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine durchdachte Raumaufteilung. Sämtliche Räume sind bequem vom Flur aus begehbar und sorgen damit für eine klare und funktionale Wohnstruktur.

Herzstück der Wohnung sind die beiden Wohn-Schlafräume, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Die moderne Einbauküche ist platzsparend und zugleich stilvoll in den Flurbereich integriert. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein zeitgemäßes Duschbad sowie einen praktischen Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum schafft.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Loggia: Umgeben von zahlreichen Bäumen und einer nahezu parkähnlichen Gestaltung genießen Sie hier einen schönen Blick ins Grüne und können Ihren persönlichen Rückzugsort im Freien zu jeder Jahreszeit nutzen.

Auch technisch überzeugt die Immobilie mit einer hochwertigen Ausstattung. Die vorhandene Fußbodenheizung sorgt für angenehme und gleichmäßige Wärme, während elektrische Rollläden den modernen Wohnkomfort abrunden. Das Gebäude verfügt über die sehr gute Energieeffizienzklasse A und entspricht damit einem zeitgemäßen energetischen Standard.

Eine Besonderheit dieser Immobilie ist die Nutzungseinschränkung auf studentisches Wohnen. Das Angebot richtet sich somit an Personen, die sich auf einem Bildungs- oder Weiterbildungsweg befinden. Hierzu zählen beispielsweise Studierende, Teilnehmer eines dualen Studiums, Auszubildende oder Praktikanten. Wenn Sie modernes Wohnen, eine durchdachte Ausstattung und eine grüne Umgebung miteinander verbinden möchten und die Voraussetzungen für die Nutzung erfüllen, bietet Ihnen diese Wohnung eine attraktive Möglichkeit, sich Ihr eigenes Zuhause zu schaffen.

## sonstige Angaben

---

Gerne stehen wir Ihnen für ein Beratungs- und Besichtigungstermin zur Verfügung.

Sie möchten selbst eine Immobilie verkaufen?

Wir ermitteln einen seriösen und marktgerechten Wert Ihrer Immobilie. Mit einem individuell für Sie abgestimmten Vermarktungsplan optimieren wir die Verkaufschancen. Als Tochtergesellschaft der Frankfurter Volksbank Rhein/Main unterstützt uns hierbei unser umfangreiches Netzwerk. Gerne begleiten wir Sie auf dem Weg zum erfolgreichen Verkauf Ihrer Immobilie und stehen Ihnen auch noch nach dem Beurkundungstermin zur Verfügung.

Für alle Fragen zur Finanzierung stehen Ihnen die Spezialisten der Frankfurter Volksbank Rhein/Main zur Verfügung. Hier stellen wir gerne einen Kontakt her.

Sprechen Sie uns an – wir freuen uns auf Sie!



## Impressionen





