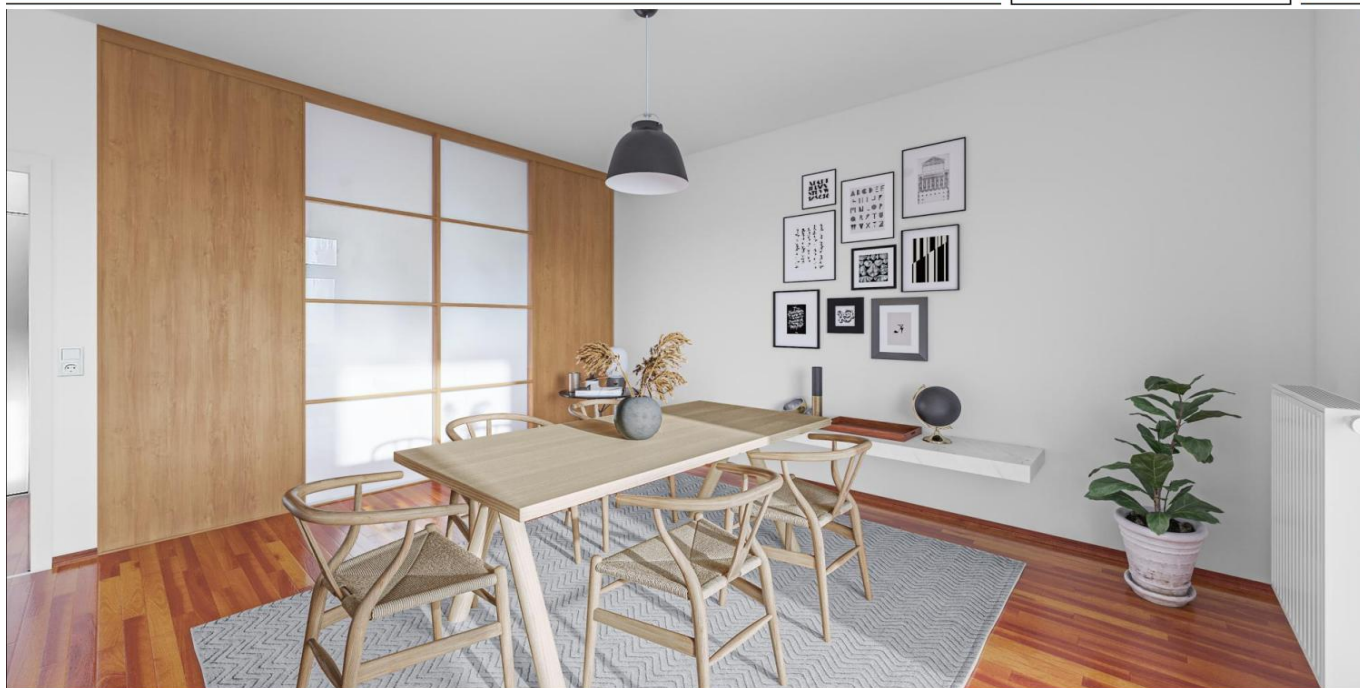


Frankfurt am Main – Gutleutviertel

Vier-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen im charmanten Altbau

Objektnummer: 24001034



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 835.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120,6 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24001034 - 60327 Frankfurt am Main – Gutleutviertel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24001034 - 60327 Frankfurt am Main – Gutleutviertel

Auf einen Blick

Objektnummer	24001034
Wohnfläche	ca. 120,6 m ²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	2
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1900

Kaufpreis	835.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2006
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m ²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

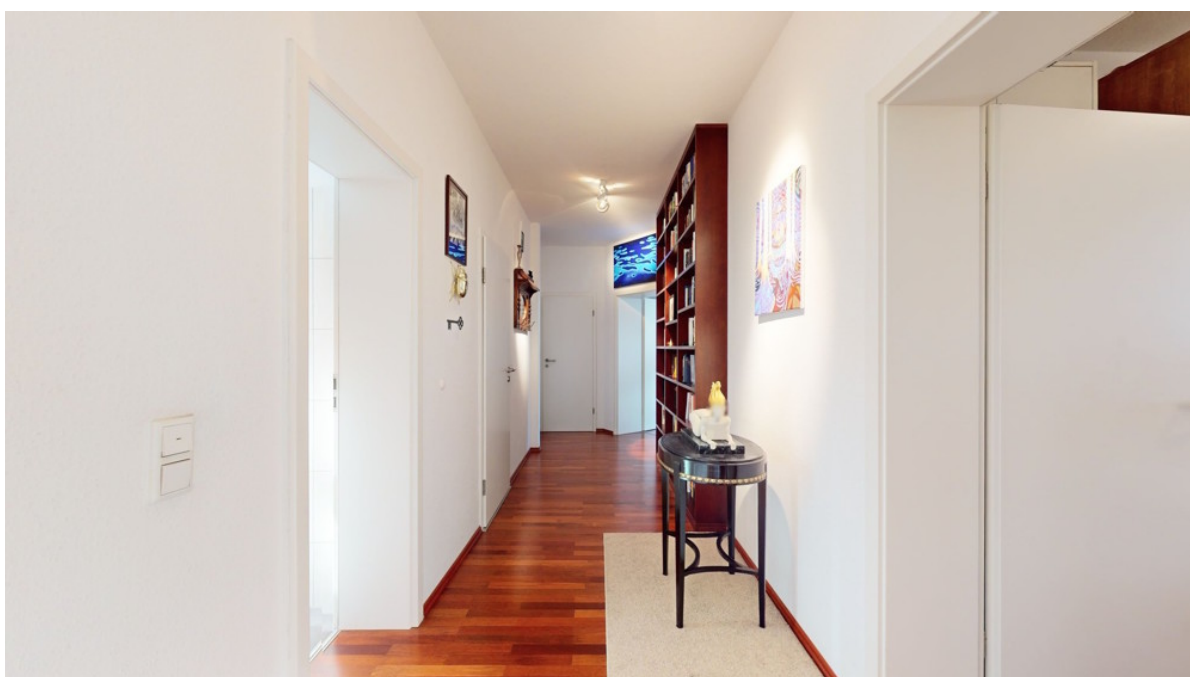
Objektnummer: 24001034 - 60327 Frankfurt am Main – Gutleutviertel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	95.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.01.2031	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24001034 - 60327 Frankfurt am Main – Gutleutviertel

Die Immobilie



Objektnummer: 24001034 - 60327 Frankfurt am Main – Gutleutviertel

Die Immobilie



Objektnummer: 24001034 - 60327 Frankfurt am Main – Gutleutviertel

Die Immobilie



Objektnummer: 24001034 - 60327 Frankfurt am Main – Gutleutviertel

Die Immobilie



Objektnummer: 24001034 - 60327 Frankfurt am Main – Gutleutviertel

Die Immobilie



Objektnummer: 24001034 - 60327 Frankfurt am Main – Gutleutviertel

Die Immobilie



Objektnummer: 24001034 - 60327 Frankfurt am Main – Gutleutviertel

Die Immobilie



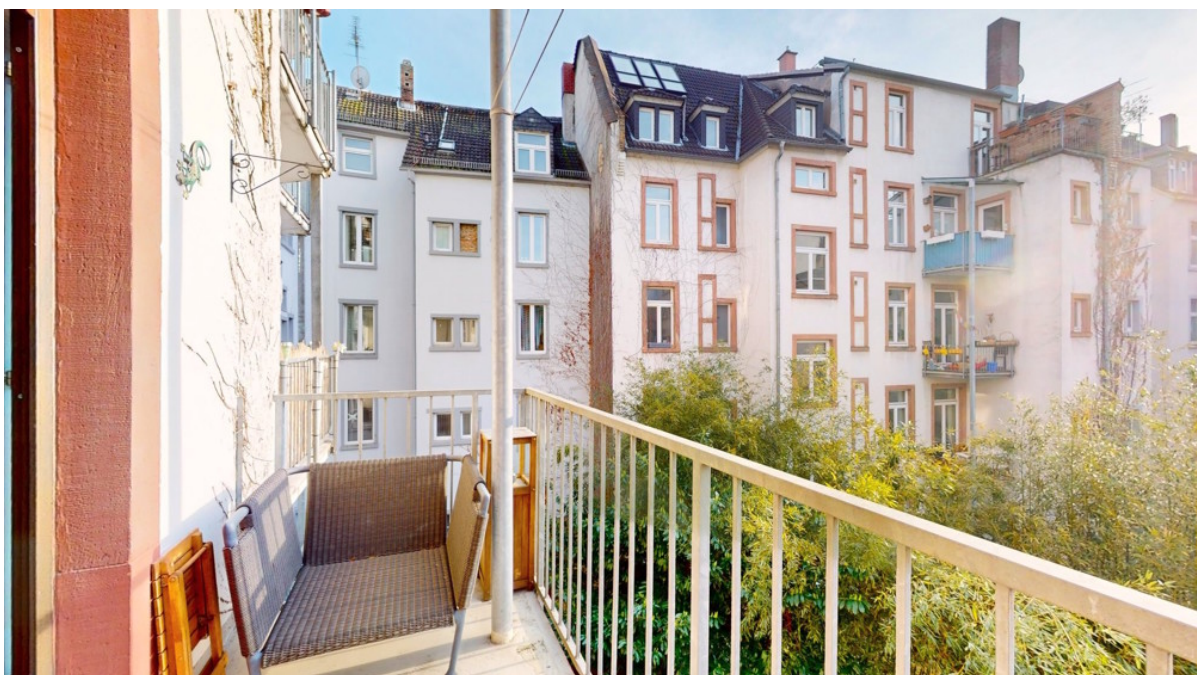
Objektnummer: 24001034 - 60327 Frankfurt am Main – Gutleutviertel

Die Immobilie



Objektnummer: 24001034 - 60327 Frankfurt am Main – Gutleutviertel

Die Immobilie



Objektnummer: 24001034 - 60327 Frankfurt am Main – Gutleutviertel

Die Immobilie



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Objektnummer: 24001034 - 60327 Frankfurt am Main – Gutleutviertel

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24001034 - 60327 Frankfurt am Main – Gutleutviertel

Ein erster Eindruck

Diese charmante Vier-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1900, das im Jahr 2006 umfassend saniert wurde und sich in fußläufiger Entfernung zum Main befindet. Die Wohnung selbst befindet sich in einem sehr guten Zustand, da sie von den Eigentümern stets gepflegt und renoviert wurde. Sie bietet ausreichend Platz für Singles, Paare und Familien mit Kindern und verfügt über zwei Schlafzimmer, ein Tageslichtbad, ein Gäste-WC und zwei Balkone. Die Wohnung besticht durch ihre hochwertige Ausstattung mit Parkettboden, einer Deckenhöhe von 2,80 m und einer großzügigen Raumaufteilung, die vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Die zentrale Lage des Gebäudes ermöglicht eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants in unmittelbarer Nähe. Die Umgebung ist geprägt von einer lebendigen Nachbarschaft und einer guten Infrastruktur, die den Alltag erleichtert. Die beiden Balkone laden zum Entspannen und Genießen der Sonne ein und bieten einen schönen Ausblick in die romantischen Hinterhöfe. Insgesamt bietet diese Wohnung eine attraktive Wohnmöglichkeit mit gehobener Ausstattung, die den Bedürfnissen moderner Stadtbewohner gerecht wird.

Objektnummer: 24001034 - 60327 Frankfurt am Main – Gutleutviertel

Ausstattung und Details

- Fertigparkett aus Nussbaum
- Einbauküche FRANKA aus geöltem Buchenholz
- Backofen von Bosch
- Kühlschrank von Siemens
- Induktionskochfeld von Bosch
- Geschirrspüler von Siemens
- Badezimmer mit Dusche, Eckbadewanne und Tageslicht
- Hochwertige Armaturen
- Bibliothek vom Schreiner gefertigt im Flur
- Klimaanlage
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinen-/ Trockneranschluss und Gäste-WC Anschluss

Objektnummer: 24001034 - 60327 Frankfurt am Main – Gutleutviertel

Alles zum Standort

Das aufstrebende Gutleutviertel erstreckt sich zwischen dem Main und dem Gleisbett des Hauptbahnhofs über mehrere Kilometer. Es wandelt sich zusehends zum In-Quartier mit rauem Charme und gemischter Nutzung. Industriebauten wurden zu Lofts und sind teils fest in der Hand von Kreativen, wie die Milchsackfabrik. Oder sie wurden umfangreich saniert, um zeitgemäßes Wohnen zu ermöglichen. Dazwischen gibt es ruhige Siedlungen, noch unsanierte Altbauten, Industrie- und Verwaltungsbauten, sowie einige In-Treffpunkte wie das kultige "Orange Beach", eine kleine Welt für sich, direkt am Ufer unter zwei Eisenbahnbrücken gelegen. Die Nähe zum Fluss, und damit auch zum exklusiven Westhafen ist für das gesamte Areal kennzeichnend. Der verwunschene und versteckt gelegene Sommerhoffpark zwischen Mainufer und Gutleutstraße – der direkten Verbindung zur A5 – ist eine wahre Insel der Ruhe. Das Gutleutviertel ist ein echtes Quartier für Unkonventionelle, die Großstadtgefühl und Strandleben gleichermaßen lieben.

Objektnummer: 24001034 - 60327 Frankfurt am Main – Gutleutviertel

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.1.2031. Endenergieverbrauch beträgt 95.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Objektnummer: 24001034 - 60327 Frankfurt am Main – Gutleutviertel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Doris Jedlicki

Feldbergstraße 35 Frankfurt am Main – Westend

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com