

Frankfurt am Main - Rebstockviertel

# Gemütliche Zwei-Zimmer-Wohnung mit Loggia

Objektnummer: 26001135



KAUFPREIS: 365.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 57,25 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 26001135 - 60486 Frankfurt am Main - Rebstockviertel**

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

Objektnummer: 26001135 - 60486 Frankfurt am Main - Rebstockviertel

## Auf einen Blick

Objektnummer	26001135	Kaufpreis	365.000 EUR
Wohnfläche	ca. 57,25 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	1	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	2014		
Stellplatz	1 x Tiefgarage		

Objektnummer: 26001135 - 60486 Frankfurt am Main - Rebstockviertel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>VERBRAUCH</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Fern</b>	Endenergieverbrauch	<b>77.90 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>09.02.2036</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>C</b>
Befuerung	<b>Fernwärme</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2014</b>

Objektnummer: 26001135 - 60486 Frankfurt am Main - Rebstockviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001135 - 60486 Frankfurt am Main - Rebstockviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001135 - 60486 Frankfurt am Main - Rebstockviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001135 - 60486 Frankfurt am Main - Rebstockviertel

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26001135 - 60486 Frankfurt am Main - Rebstockviertel**

## **Ein erster Eindruck**

Diese moderne Zwei-Zimmer-Etagenwohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und zeitgemäßen Wohnkomfort. Auf circa 57 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie zwei gut geschnittene Zimmer und eignet sich ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger. Das 2014 errichtete Gebäude präsentiert sich in einem gepflegten Zustand mit moderner Architektur und hochwertiger Ausstattung.

Der offen gestaltete Wohn-/Essbereich schafft ein angenehmes Raumgefühl und bietet vielseitige Einrichtungsmöglichkeiten. Die moderne Einbauküche ist harmonisch integriert und verfügt über ein Fenster für optimale Lichtverhältnisse und natürliche Belüftung. Fußbodenheizung in allen Wohnräumen sowie hochwertiges Stäbchenparkett sorgen für ein komfortables Wohnambiente. Doppelt verglaste Fenster gewährleisten eine angenehme Ruhe.

Das helle Schlafzimmer bietet ausreichend Platz und verfügt über Rollläden für Verdunkelung und zusätzlichen Sichtschutz. Die Wohnung ist derzeit teilmöbliert für eine monatliche Kaltmiete von 920,00 Euro vermietet und eignet sich daher auch als attraktive Kapitalanlage. Das moderne innenliegende Badezimmer ist mit Badewanne, Walk-in-Dusche sowie Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Loggia mit Blick ins Grüne und auf die moderne Umgebung. Ergänzt wird das Angebot durch ein separates Kellerabteil sowie einen Tiefgaragenstellplatz.

Der Wohnungseigentümergeinschaft ist ein selbständiges Beweisverfahren gegen den damaligen Bauträger bekannt, in dem verschiedene Mängel dokumentiert und deren Nachbesserung geregelt werden. Zum aktuellen Zeitpunkt können keine verbindlichen Aussagen zum Ausgang oder zeitlichen Verlauf des Verfahrens getroffen werden. Interessenten haben die Möglichkeit, die entsprechenden Unterlagen einzusehen.

**Objektnummer: 26001135 - 60486 Frankfurt am Main - Rebstockviertel**

## **Ausstattung und Details**

- **Teilmöbliert Vermietet**
- **Stäbchenparkettboden**
- **Fußbodenheizung**
- **Doppelverglasung**
- **Rollläden, davon einer neu**
- **Offene Küche mit Einbauküche und Fenster**
- **Innenliegendes Bad mit Badewanne, Walk-in-Dusche**
- **Waschmaschine**
- **Loggia**
- **Kellerabteil**
- **Tiefgaragenstellplatz**

**Objektnummer: 26001135 - 60486 Frankfurt am Main - Rebstockviertel**

## **Alles zum Standort**

Das Rebstockviertel zählt zu den gefragten Wohnlagen der Mainmetropole und vereint modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität. Das seit den frühen 2000er-Jahren entwickelte Quartier überzeugt durch seine klare städtebauliche Struktur, zeitgemäße Architektur und ein angenehmes, urbanes Wohnumfeld.

Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zum weitläufigen Rebstockpark, der mit großzügigen Grünflächen, altem Baumbestand und weitläufigen Spazier- und Freizeitmöglichkeiten eine grüner Bereich inmitten der Stadt bildet. Ergänzt wird das Freizeitangebot durch das nahegelegene Rebstockbad, das ganzjährig Erholung und sportliche Aktivitäten ermöglicht. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gastronomische Angebote sowie Schulen und Kindertagesstätten befinden sich in der näheren Umgebung und unterstreichen die hohe Alltagstauglichkeit des Standorts. Die Nähe zur Frankfurter Messe sowie zur Innenstadt macht das Viertel zudem besonders attraktiv für Berufstätige.

Die Verkehrsanbindung des Rebstockviertels ist ausgezeichnet. Über die nahegelegenen Anschlussstellen an die Autobahnen A648 und A66 besteht eine schnelle Verbindung zum Frankfurter Kreuz sowie zur A5, wodurch sowohl das regionale als auch überregionale Verkehrsnetz optimal erreichbar ist. Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls hervorragend ausgebaut: Die Straßenbahnlinie 17 verbindet das Quartier direkt mit der Frankfurter Innenstadt und dem Hauptbahnhof. Ergänzend sorgen Buslinien für eine gute Feinerschließung innerhalb des Stadtgebiets.

**Objektnummer: 26001135 - 60486 Frankfurt am Main - Rebstockviertel**

## Weitere Informationen

**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: 26001135 - 60486 Frankfurt am Main - Rebstockviertel**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**von Poll Immobilien GmbH**

---

**Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main**

**Tel.: +49 69 - 26 91 57 0**

**E-Mail: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**