

Frankfurt am Main - Rebstockviertel

# Attraktive Drei-Zimmer-Wohnung mit zwei Dachterrassen und Stellplatz in direkter Parklage

Objektnummer: 26001120



KAUFPREIS: 650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90,6 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26001120 - 60486 Frankfurt am Main - Rebstockviertel**

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

**Objektnummer: 26001120 - 60486 Frankfurt am Main - Rebstockviertel**

## Auf einen Blick

|                     |                               |                    |  |
|---------------------|-------------------------------|--------------------|--|
| <b>Objektnummer</b> | <b>26001120</b>               | <b>Kaufpreis</b>   | <b>650.000 EUR</b>   |
| <b>Wohnfläche</b>   | <b>ca. 90,6 m<sup>2</sup></b> | <b>Wohnung</b>     | <b>Penthouse</b>   |
| <b>Etage</b>        | <b>6</b>                      | <b>Provision</b>   | <b>Käuferprovision<br/>beträgt 3,57 % (inkl.<br/>MwSt.) des<br/>beurkundeten<br/>Kaufpreises</b> |
| <b>Zimmer</b>       | <b>3</b>                      | <b>Bauweise</b>    | <b>Massiv</b>  |
| <b>Schlafzimmer</b> | <b>2</b>                      | <b>Ausstattung</b> | <b>Terrasse, Gäste-WC,<br/>Einbauküche</b>   |
| <b>Badezimmer</b>   | <b>1</b>                      |                    |  |
| <b>Baujahr</b>      | <b>2005</b>                   |                    |  |
| <b>Stellplatz</b>   | <b>1 x Tiefgarage</b>         |                    |  |

Objektnummer: 26001120 - 60486 Frankfurt am Main - Rebstockviertel

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                            |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieinformationen        | VERBRAUCH                  |
| Wesentlicher Energieträger | Fern       | Endenergieverbrauch         | 73.20 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 19.02.2036 | Energie-Effizienzklasse     | B                          |
| Befuerung                  | Fernwärme  | Baujahr laut Energieausweis | 2005                       |

Objektnummer: 26001120 - 60486 Frankfurt am Main - Rebstockviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001120 - 60486 Frankfurt am Main - Rebstockviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001120 - 60486 Frankfurt am Main - Rebstockviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001120 - 60486 Frankfurt am Main - Rebstockviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001120 - 60486 Frankfurt am Main - Rebstockviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001120 - 60486 Frankfurt am Main - Rebstockviertel

## 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: 26001120 - 60486 Frankfurt am Main - Rebstockviertel**

## **Ein erster Eindruck**

Diese hochwertige Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von circa 91 m<sup>2</sup> verbindet modernen Wohnkomfort mit einer durchdachten Raumaufteilung. Sie befindet sich in einem neuwertigen Zustand, zeichnet sich durch eine gehobene Ausstattungsqualität aus und verfügt über zwei großzügige Dachterrassen in unmittelbarer Parklage.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Von hier aus gelangt man bequem auf die beiden Dachterrassen. Eine Terrasse ist nach Osten ausgerichtet und bietet Morgensonne und Skylineblick, die andere ist nach Westen ausgerichtet und bietet Taunusblick und Nachmittagssonne.

Insgesamt stehen drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob als Arbeitsbereich, Gästezimmer oder klassisches Schlafzimmer: Die klar gestaltete Raumaufteilung ermöglicht flexible Wohnkonzepte.

Das Badezimmer ist mit einem praktischen Oberlicht ausgestattet, das Tageslicht in den Raum bringt und die angenehme Atmosphäre unterstreicht. Es verfügt sowohl über eine Badewanne als auch über eine separate Dusche. Ein zusätzliches Gäste-WC mit Oberlicht bietet weiteren Wohnkomfort.

Auch im Bereich Komfort überzeugen die Ausstattungsdetails: Bambusparkett, Fußbodenheizung, bodentiefe Fenster, elektrische Rollläden, Raumhöhen von 2,80 Meter und eine moderne Einbauküche erfüllen hohe Ansprüche an Wohnkomfort. Ebenfalls hervorzuheben ist der im Angebot enthaltene Tiefgaragenstellplatz.

Im Eingangsbereich steht ein praktischer Einbauschränk zur Verfügung. Zusätzliche Staufläche bieten die separate Abstellkammer innerhalb der Wohnung sowie ein eigener Kellerabstellraum.

**Objektnummer: 26001120 - 60486 Frankfurt am Main - Rebstockviertel**

## **Ausstattung und Details**

- Parkettböden aus Bambus
- Fußbodenheizung
- Badezimmer mit Oberlicht, Wanne und separater Dusche
- Gäste-WC mit Oberlicht (Waschmaschine optional)
- Moderne Einbauküche
- Garderoben-Einbauschränk
- Elektrische Rollläden
- Deckenhöhe circa 2,80 Meter, Türen circa 2,00 Meter
- Zwei Dachterrassen mit elektrischen Markisen
- Abstellkammer
- Kellerabstellraum
- Tiefgaragenstellplatz

**Objektnummer: 26001120 - 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 grüne Oase 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: 26001120 - 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: 26001120 - 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)**