

Frankfurt am Main – Europaviertel

# Moderne, helle Vier-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 25001063



KAUFPREIS: 820.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 112 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25001063 - 60486 Frankfurt am Main – Europaviertel

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

Objektnummer: 25001063 - 60486 Frankfurt am Main – Europaviertel

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25001063   |
| Wohnfläche   | ca. 112 m² |
| Etage        | 2          |
| Zimmer       | 4          |
| Schlafzimmer | 2          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 2012       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 820.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp           | Etagenwohnung                                                             |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | neuwertig                                                                 |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Gäste-WC, Balkon                                                          |

Objektnummer: 25001063 - 60486 Frankfurt am Main – Europaviertel

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                   |
|----------------------------|------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Fern       | Endenergieverbrauch         | 62.20 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 05.03.2033 | Energie-Effizienzklasse     | B                 |
| Befeuerung                 | Fernwärme  | Baujahr laut Energieausweis | 2012              |

Objektnummer: 25001063 - 60486 Frankfurt am Main – Europaviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001063 - 60486 Frankfurt am Main – Europaviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001063 - 60486 Frankfurt am Main – Europaviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001063 - 60486 Frankfurt am Main – Europaviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001063 - 60486 Frankfurt am Main – Europaviertel

## Die Immobilie

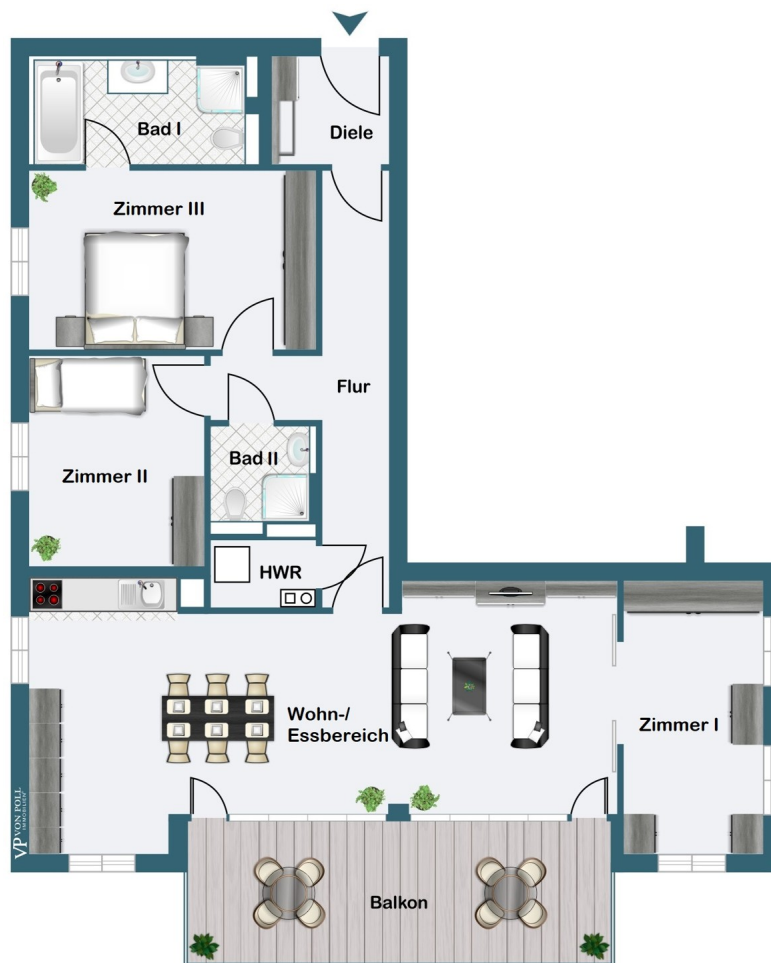


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Objektnummer: 25001063 - 60486 Frankfurt am Main – Europaviertel

## 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: 25001063 - 60486 Frankfurt am Main – Europaviertel

## Ein erster Eindruck

Die moderne Vier-Zimmer-Etagenwohnung mit ca. 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einem 2012 erbauten, gepflegten Mehrfamilienhaus mit Aufzug und repräsentativem Eingangsbereich. Die bodentiefen, dreifach verglasten Fenster schaffen eine helle, lichtdurchflutete Atmosphäre. Die Wohnung ist hochwertig ausgestattet und ideal für Paare oder kleine Familien.

Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Zentrum der Wohnung und bietet Zugang zu einem großzügigen Balkon. Es gibt zwei Schlafzimmer, eines davon mit Bad en Suite. Ein zweites, modern gestaltetes Duschbad, ein Hauswirtschaftsraum sowie eine offene Küche mit Platz für moderne Geräte ergänzen die Ausstattung.

Komfort bietet eine Fußbodenheizung mit Fernwärme. Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerraum und ein Tiefgaragenstellplatz. Selbstredend verfügt das Haus über einen Fahrradabstellraum. Die zentrale, aber ruhige Lage sorgt für gute Anbindung und kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Insgesamt überzeugt die Immobilie durch durchdachte Architektur, hochwertige Materialien und neuwertigen Zustand.

Aktuell ist die Immobilie vermietet.

Objektnummer: 25001063 - 60486 Frankfurt am Main – Europaviertel

## Ausstattung und Details

- Gepflegtes Mehrfamilienhaus
- Personenaufzug
- Repräsentatives Entrée
- Teilweise bodentiefe Fenster, dreifach verglast
- Fußbodenheizung
- Fernwärme
- Echtholzböden
- Elektrische Außenjalousien
- Fahrradkeller
- PKW-Stellplatz

Objektnummer: 25001063 - 60486 Frankfurt am Main – Europaviertel

## Alles zum Standort

Direkt südlich der Messe gelegen, präsentiert sich das Europaviertel als Frankfurts jüngstes und modernstes Stadtquartier. Entstanden auf dem ehemaligen Gleisfeld des Güterbahnhofs, vereint es zeitgemäße Architektur mit urbaner Lebensqualität. Ursprünglich als Wohnquartier konzipiert, bietet es Raum für unterschiedlichste Ansprüche – von exklusiven Apartments bis hin zu familienfreundlichen Wohnungen. Vor allem für Berufstätige mit gehobenen Ansprüchen hält das Europaviertel ein Angebot auf internationalem Niveau bereit: Concierge- und Flat-Services, Kinderbetreuung, Pools, Spa-Bereiche, Fitnessstudios, Bibliotheken sowie Läden und Gastronomie in den Sockelgeschossen der modernen Wohntürme. Viele dieser Gebäude eröffnen einen atemberaubenden Blick auf die Frankfurter Skyline oder weit hinaus ins Umland. Das Herzstück des Viertels bildet die großzügige Europaallee, die vom Einkaufszentrum Skyline Plaza im Osten bis zum Rebstockpark im Westen verläuft. Entlang dieser Achse laden weite Parkflächen und der Europagarten zum Verweilen ein. Von hier erstreckt sich eine grüne Verbindung über den Gleisfeldpark mit seinen Fitnessbereichen und Spielplätzen weiter zum Zeppelinpark und zum Neuen Rebstockpark – letzterer teils entworfen vom Stararchitekten Peter Eisenman – bis hin zum Erlebnisbad. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die Bahnhöfe Galluswarte und Messe ist das östliche Europaviertel mit den S-Bahn-Linien S3 bis S6 erschlossen. Die U-Bahn-Linie U4 (Station Festhalle/Messe) sowie die Straßenbahnlinien 16 und 17 bedienen das Quartier ebenso wie die Linien 11 und 21 über den nahegelegenen Güterplatz. Die Autobahn ist in wenigen Minuten erreichbar. In naher Zukunft wird die neue U-Bahn-Linie U5 das Europaviertel direkt mit dem Frankfurter Hauptbahnhof verbinden und so die Mobilität weiter steigern.

Objektnummer: 25001063 - 60486 Frankfurt am Main – Europaviertel

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.3.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 62.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25001063 - 60486 Frankfurt am Main – Europaviertel

## 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)