

Frankfurt am Main - Rebstockviertel

# Moderne Zwei-Zimmer-Wohnung mit Südwestbalkon und Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 26001138



KAUFPREIS: 398.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 55,27 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 26001138 - 60486 Frankfurt am Main - Rebstockviertel**

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

**Objektnummer: 26001138 - 60486 Frankfurt am Main - Rebstockviertel**

## Auf einen Blick

|                     |                                |                                       |  |
|---------------------|--------------------------------|---------------------------------------|--|
| <b>Objektnummer</b> | <b>26001138</b>                | <b>Kaufpreis</b>                      | <b>398.000 EUR</b>   |
| <b>Wohnfläche</b>   | <b>ca. 55,27 m<sup>2</sup></b> | <b>Wohnungstyp</b>                    | <b>Etagenwohnung</b>   |
| <b>Etage</b>        | <b>1</b>                       | <b>Provision</b>                      | <b>Käuferprovision<br/>beträgt 3,57 % (inkl.<br/>MwSt.) des<br/>beurkundeten<br/>Kaufpreises</b> |
| <b>Zimmer</b>       | <b>2</b>                       | <b>Modernisierung /<br/>Sanierung</b> | <b>2011</b>  |
| <b>Schlafzimmer</b> | <b>1</b>                       | <b>Zustand der<br/>Immobilie</b>      | <b>gepflegt</b>  |
| <b>Badezimmer</b>   | <b>1</b>                       | <b>Bauweise</b>                       | <b>Massiv</b>  |
| <b>Baujahr</b>      | <b>2011</b>                    | <b>Nutzfläche</b>                     | <b>ca. 3 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>Stellplatz</b>   | <b>1 x Tiefgarage</b>          | <b>Ausstattung</b>                    | <b>Einbauküche, Balkon</b>   |

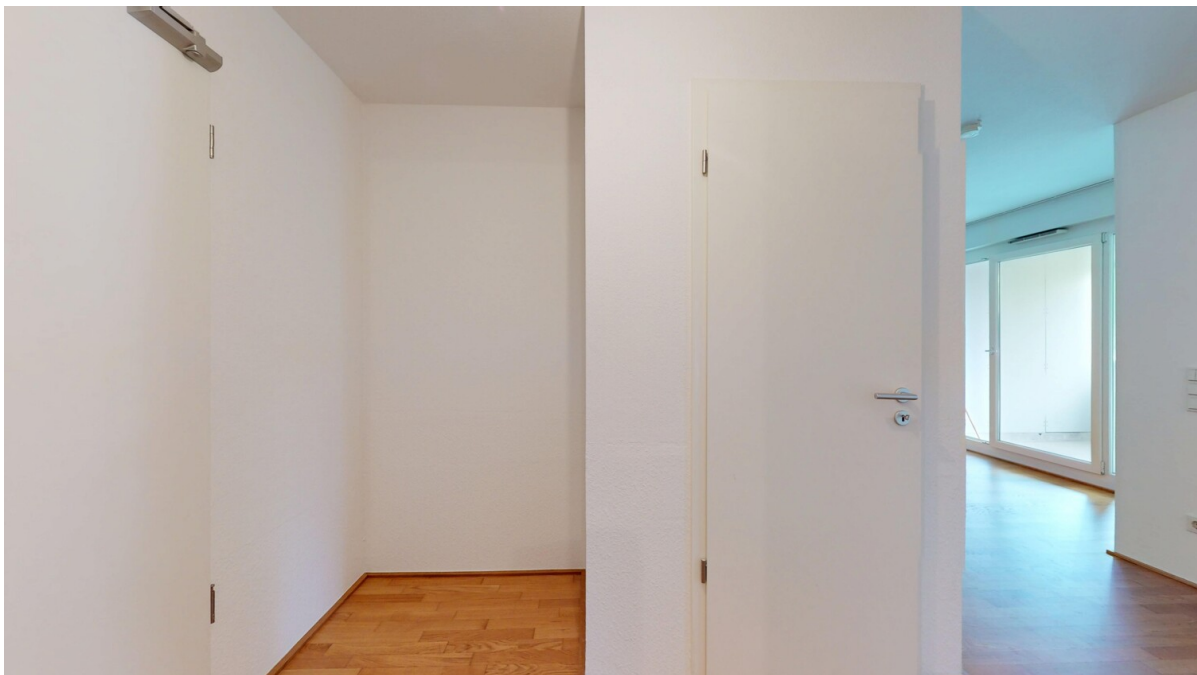
Objektnummer: 26001138 - 60486 Frankfurt am Main - Rebstockviertel

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                          |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Heizungsart                | <b>Fußbodenheizung</b> | Energieausweis              | <b>Verbrauchsausweis</b> |
| Wesentlicher Energieträger | <b>Gas</b>             | Endenergieverbrauch         | <b>61.00 kWh/m²a</b>     |
| Energieausweis gültig bis  | <b>08.08.2032</b>      | Energie-Effizienzklasse     | <b>B</b>                 |
| Befuerung                  | <b>Gas</b>             | Baujahr laut Energieausweis | <b>2012</b>              |

Objektnummer: 26001138 - 60486 Frankfurt am Main - Rebstockviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001138 - 60486 Frankfurt am Main - Rebstockviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001138 - 60486 Frankfurt am Main - Rebstockviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001138 - 60486 Frankfurt am Main - Rebstockviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001138 - 60486 Frankfurt am Main - Rebstockviertel

## Die Immobilie



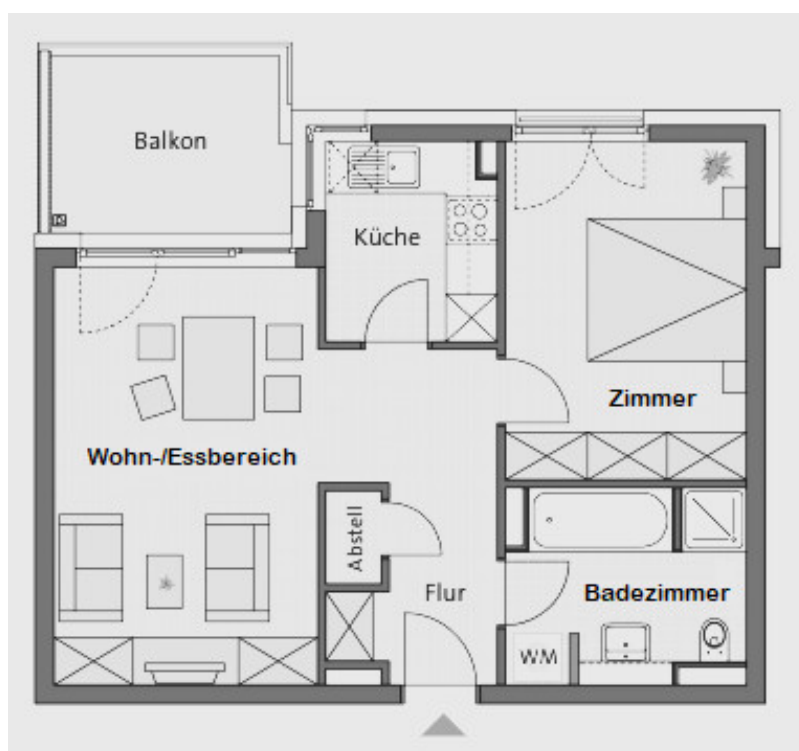
Objektnummer: 26001138 - 60486 Frankfurt am Main - Rebstockviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001138 - 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: 26001138 - 60486 Frankfurt am Main - Rebstockviertel**

## **Ein erster Eindruck**

Diese attraktive Zwei-Zimmer-Wohnung eines neu gebauten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2011 mit rund 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt durch modernen Wohnkomfort und eine durchdachte Raumaufteilung. Der neuwertige Zustand und die gehobene Ausstattung machen die Wohnung besonders ansprechend.

Der helle Wohn- und Essbereich, angrenzend an die moderne Einbauküche, bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den großzügigen Balkon mit Südwest-Ausrichtung. Insgesamt stehen zwei Zimmer, darunter ein komfortables Schlafzimmer, zur Verfügung.

Das Badezimmer ist mit einem Oberlicht versehen, das für Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre sorgt. Es verfügt sowohl über eine Badewanne als auch über eine separate Dusche und einen integrierten Waschmaschinenstellplatz.

Hochwertige Details wie Echtholzparkett, Fußbodenheizung, bodentiefe Fenster, Raumhöhen von circa 2,80 m sowie die moderne Einbauküche erfüllen höchste Ansprüche an Wohnkomfort. Ein im Angebot enthaltener Tiefgaragenstellplatz rundet das attraktive Gesamtpaket ab.

Zusätzlichen Stauraum bieten die separate Abstellkammer innerhalb der Wohnung sowie ein eigener Kellerraum.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns und überzeugen Sie sich selbst.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Objektnummer: 26001138 - 60486 Frankfurt am Main - Rebstockviertel**

## **Ausstattung und Details**

- Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Waschmaschinenplatz
- Echtholzparkettboden
- Moderne Fliesen in Küche und Badezimmer
- Doppelverglaste Kunststofffenster
- Großer Südwestbalkon
- Großzügiger, zugehöriger Abstellraum im Keller
- Großer Tiefgaragenstellplatz

**Objektnummer: 26001138 - 60486 Frankfurt am Main - Rebstockviertel**

## **Alles zum Standort**

Das Rebstockviertel im Westen Frankfurts zählt zu den gefragtesten Wohnlagen der Mainmetropole und verbindet urbanes Leben mit einer außergewöhnlich hohen Lebensqualität. Geprägt von moderner Architektur, weitläufigen Grünflächen und einer ausgezeichneten Infrastruktur, bietet das Quartier ein attraktives Wohnumfeld für anspruchsvolle Stadtliebhaber.

Das unmittelbare Umfeld überzeugt durch eine ideale Nahversorgung. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés sowie medizinische Einrichtungen befinden sich in komfortabler Reichweite. Familien profitieren darüber hinaus von Kindergärten, Schulen und zahlreichen Freizeitangeboten in der Umgebung.

Ein besonderes Highlight des Viertels ist die Nähe zum Rebstockpark mit seinen großzügigen Grünanlagen, Spazierwegen und vielseitigen Freizeitmöglichkeiten. Die Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen verleiht dem Rebstockviertel seinen besonderen Charakter und macht diesen Standort zu einer der attraktivsten Wohnadressen Frankfurts.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegenen Autobahnen A5 und A648 sowie das Frankfurter Westkreuz sind sowohl die Innenstadt als auch der Flughafen Frankfurt in kurzer Zeit erreichbar. Ergänzt wird dies durch eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Mehrere Straßenbahn- und Buslinien gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Frankfurter City, zum Hauptbahnhof sowie zu den umliegenden Stadtteilen.

**Objektnummer: 26001138 - 60486 Frankfurt am Main - Rebstockviertel**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26001138 - 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)**