

Frankfurt am Main - Diplomatenviertel

Modernisierte Maisonettewohnung mit Skylineblick und Gartenanteil im Diplomatenviertel

Objektnummer: 26001011



KAUFPREIS: 925.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 87,5 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26001011 - 60487 Frankfurt am Main - Diplomatenviertel

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

Objektnummer: 26001011 - 60487 Frankfurt am Main - Diplomatenviertel

Auf einen Blick

Objektnummer	26001011	Kaufpreis	925.000 EUR
Wohnfläche	ca. 87,5 m ²	Wohnungstyp	Maisonette
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	2		
Baujahr	1985		
Stellplatz	1 x Tiefgarage	Modernisierung / Sanierung	2012
		Zustand der Immobilie	modernisiert
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 67 m ²
		Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26001011 - 60487 Frankfurt am Main - Diplomatenviertel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	185.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	03.06.2032	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1985

Objektnummer: 26001011 - 60487 Frankfurt am Main - Diplomatenviertel

Die Immobilie



Objektnummer: 26001011 - 60487 Frankfurt am Main - Diplomatenviertel

Die Immobilie



Objektnummer: 26001011 - 60487 Frankfurt am Main - Diplomatenviertel

Die Immobilie



Objektnummer: 26001011 - 60487 Frankfurt am Main - Diplomatenviertel

Die Immobilie



Objektnummer: 26001011 - 60487 Frankfurt am Main - Diplomatenviertel

Die Immobilie



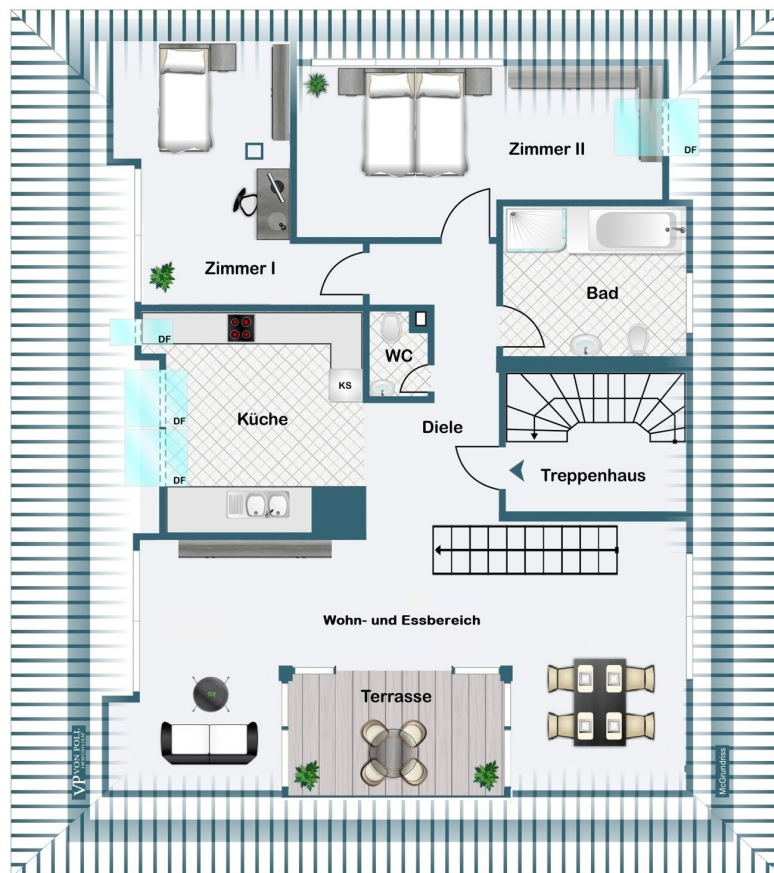
Objektnummer: 26001011 - 60487 Frankfurt am Main - Diplomatenviertel

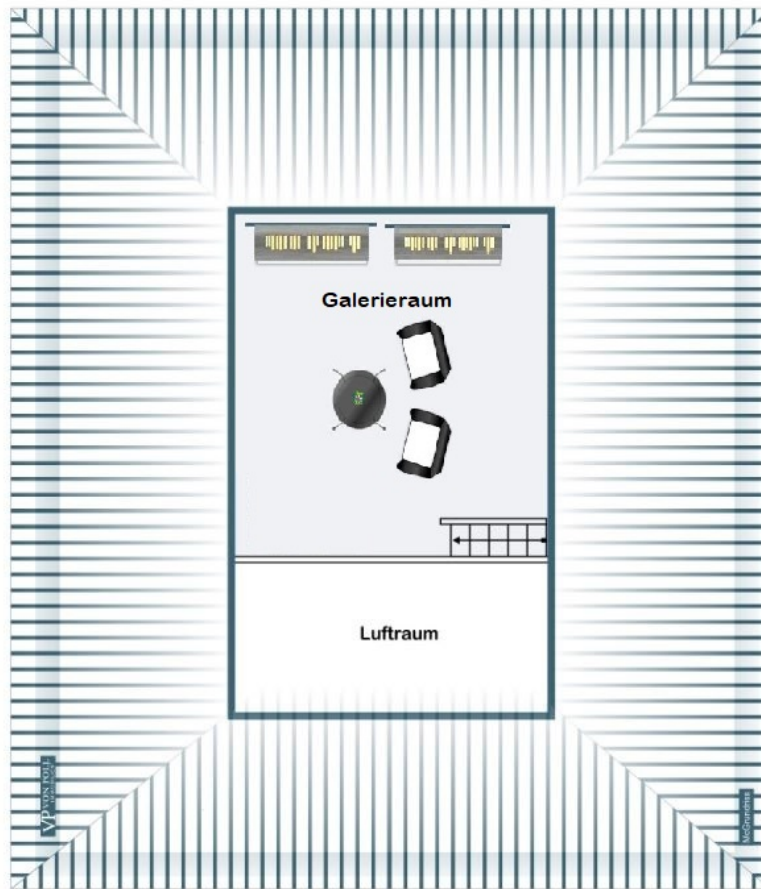
Die Immobilie



Objektnummer: 26001011 - 60487 Frankfurt am Main - Diplomatenviertel

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: 26001011 - 60487 Frankfurt am Main - Diplomatenviertel

Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Maisonettewohnung mit 88 m² Wohn- und weiteren 67 m² größtenteils wohnlich ausgebauter Nutzfläche befindet sich in erstklassiger Lage im Frankfurter Diplomatenviertel. Sie ist von gepflegten Ein- und Dreifamilienhäusern auf wunderschönen Grundstücken umgeben.

Die Wohnung liegt in einem sehr gepflegten und hochwertig ausgestatteten Dreifamilienhaus und hat Zugang zu einem Gartenanteil, den die Stadt Frankfurt für diese Wohnung gepachtet hat.

Im geräumigen Dachgeschoss befinden sich ein großer, offener Wohn-/Essbereich mit Zugang zur komplett zu öffnenden, circa 6 m² großen Dachterrasse, zwei Zimmer, eine große Küche, ein modernes Tageslichtbad und ein Galerieraum. Neben den 88 m² Wohnfläche bietet die Wohnung weitere 41 m² wohnlich ausgebauter Nutzfläche, wie beispielsweise den lichtdurchfluteten Galerieraum, der bisher als Büro und Schlafzimmer genutzt wurde und nicht in der Wohnfläche berücksichtigt ist. Ein circa 20 m² großer Hobbyraum mit großem Fenster gehört ebenfalls zur Wohnung und ist ebenfalls nicht in der Wohnfläche berücksichtigt. Er verfügt über eine Fußbodenheizung und ist als Gästezimmer mit eigenem Duschbad ausgebaut.

Die Wohnung besticht durch ihre hochwertige Ausstattung mit Parkettböden, einem modernen Badezimmer, vielen praktischen Einbauten, einer vollständig ausgestatteten, modernen Einbauküche, Fußbodenheizung und einem Skylineblick von der Dachterrasse.

Ein großräumiger Tiefgaragenstellplatz mit elektrisch zu öffnendem Rolltor sowie ein Tor zur Zufahrt zur Tiefgarage sind ebenfalls vorhanden.

Es handelt sich um eine Wohnung mit vielen Nutzungsmöglichkeiten. Sie ist geeignet für ein anspruchsvolles Paar oder eine kleine Familie, die gern im Grünen wohnt, in einem der angesagtesten Viertel von Frankfurt mit perfekter Infrastruktur.

Objektnummer: 26001011 - 60487 Frankfurt am Main - Diplomatenviertel

Ausstattung und Details

- Kleine Wohneinheit
- Fußbodenheizung
- Vollholzdielen
- Viele Einbauschränke
- Moderne, helle Einbauküche mit Holzarbeitsplatte und allen Geräten
- Modernes Badezimmer mit Tageslicht
- Modernisiert im Jahr 2012
- Hochwertige Ausstattung
- Galerie im Spitzboden mit praktischen Einbauten und Klimaanlage ausgestattet
- Dachterrasse mit komplett zu öffnender Fensterfront und Skylineblick
- Zusätzlich ausgebaute Nutzfläche im Kellergeschoss, ebenfalls mit Fußbodenheizung ausgestattet und eigenem Badezimmer
- Tiefgaragenstellplatz
- Eingewachsener, schön angelegter Garten
- Gartennutzung hinter dem Haus (von der Stadt Frankfurt gepachtet)

Objektnummer: 26001011 - 60487 Frankfurt am Main - Diplomatenviertel

Alles zum Standort

Bereits um 1910 entwickelte sich das Frankfurter Diplomatenviertel als nördlicher Teil des Stadtteils Bockenheim – eine Bezeichnung, die bis heute auf die Vielzahl internationaler Konsulate verweist, die sich hier damals wie auch weiterhin befinden. Noch immer prägen eindrucksvolle Zeugnisse dieser Epoche das Quartier: repräsentative Villen im neoklassizistischen Stil, elegante Stadthäuser sowie hochwertige Apartments, vielfach eingebettet in ruhige, von altem Baumbestand gesäumte Straßen.

Das Diplomatenviertel vereint auf besondere Weise historische Bedeutung, architektonische Vielfalt und eine Atmosphäre kultivierter Zurückgezogenheit. Zahlreiche Anwesen wurden von namhaften Architekten ihrer Zeit entworfen und dienten im Laufe der Jahrzehnte Persönlichkeiten aus Diplomatie, Wirtschaft und Kultur als Wohnsitz. Die Bebauung spannt dabei einen harmonischen Bogen zwischen klassischem Glanz und zeitgemäßer Architektur – jedes Gebäude trägt mit seiner individuellen Geschichte zum unverwechselbaren Charakter des Viertels bei.

Neben seiner repräsentativen Wohnqualität überzeugt das Diplomatenviertel durch seine außergewöhnlich attraktive Lage. Die Frankfurter Innenstadt, das renommierte Westend mit Palmengarten, Botanischem Garten und Grüneburgpark sowie ein vielfältiges Angebot an kulturellen Einrichtungen und gehobener Gastronomie sind in wenigen Minuten erreichbar. Damit zählt das Viertel auch heute zu den begehrtesten und exklusivsten Wohnlagen der Mainmetropole.

Die Anbindung ist ebenso exzellent wie die Lage selbst: Die U-Bahn-Stationen Kirchplatz und Leipziger Straße (U6 und U7), Straßenbahn- und Buslinien sowie die Nähe zur A66 gewährleisten eine schnelle Erreichbarkeit sämtlicher Stadtteile und

des Umlands.

Objektnummer: 26001011 - 60487 Frankfurt am Main - Diplomatenviertel

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: 26001011 - 60487 Frankfurt am Main - Diplomatenviertel

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com