

Frankfurt am Main - Europaviertel

# Fünf-Zimmer-Wohnung mit Lounge-Terrasse und moderner Ausstattung

Objektnummer: 26001070



KAUFPREIS: 1.295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 195 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5

**Objektnummer: 26001070 - 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: 26001070 - 60486 Frankfurt am Main - Europaviertel**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26001070</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>1.295.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 195 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnungstyp</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Etage</b>	<b>1</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>5</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2026</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>modernisiert</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2016</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche</b>

Objektnummer: 26001070 - 60486 Frankfurt am Main - Europaviertel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>Verbrauchsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Fern</b>	Endenergieverbrauch	<b>84.86 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>11.03.2036</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>C</b>
Befuerung	<b>Fernwärme</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2016</b>

Objektnummer: 26001070 - 60486 Frankfurt am Main - Europaviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001070 - 60486 Frankfurt am Main - Europaviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001070 - 60486 Frankfurt am Main - Europaviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001070 - 60486 Frankfurt am Main - Europaviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001070 - 60486 Frankfurt am Main - Europaviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001070 - 60486 Frankfurt am Main - Europaviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001070 - 60486 Frankfurt am Main - Europaviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001070 - 60486 Frankfurt am Main - Europaviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001070 - 60486 Frankfurt am Main - Europaviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001070 - 60486 Frankfurt am Main - Europaviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001070 - 60486 Frankfurt am Main - Europaviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001070 - 60486 Frankfurt am Main - Europaviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001070 - 60486 Frankfurt am Main - Europaviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001070 - 60486 Frankfurt am Main - Europaviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001070 - 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: 26001070 - 60486 Frankfurt am Main - Europaviertel**

## Ein erster Eindruck

Mit fünf Zimmern und weitläufiger Terrasse ist diese Wohnung eine seltene Gelegenheit viel Innenraum mit großer Außenfläche zu bewohnen.

Die attraktive Wohnung hat durch die begrünte Lounge Terrasse einen "Haus-Charakter" auf einer Ebene.

Die Immobilie präsentiert sich modern und auf hohem Wohnkomfort.

Der durchdachte Grundriss mit bis vier möglichen Schlafzimmern eignet sich auch ideal für Familien mit Kindern die Wohnen, Kinder, Gäste- und Arbeitszimmer harmonisch verbinden möchten und stufenlosen Lebensraum schätzen.

Das Entrée mit zahlreichen praktischen Maß angefertigten Einbauschränken führt in den lichtdurchfluteten repräsentativen Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fensterfronten und Zugang zur einladenden, nach Westen ausgerichteten Terrasse. Dieses grüne und ruhige Refugium angrenzend am Innenhof Garten mit Bepflanzung und Wasserbassin bietet angenehme Sonnenstunden in den Nachmittags- und Abendstunden. Die offene moderne Küche mit Bartheke fügt sich harmonisch in den großzügigen Empfangs- und Ess- und Wohnbereich ein und schafft ein kommunikatives Raumkonzept – ideal zum Kochen, Essen, Beisammensein und Gäste empfangen.

Bodentiefe Fenster rundherum in der Wohnung, die teils auf die private Garten-Terrasse führen, sorgen für ein luftiges Raumgefühl, Helligkeit und eine angenehme Wohnatmosphäre. Hochwertiger Eichenparkettboden, integrierte Downlight-Beleuchtung, Fußbodenheizung mit Kühlung über effiziente Fernwärme sowie diverse Einbauten mit viel Stauraum schaffen ein komfortables Wohnambiente.

Ein En-suite-Tageslicht-Masterbad, ein weiteres Duschbad, ein Abstellraum sowie ein komfortabler Hauswirtschaftsraum runden das bequeme Raumangebot ab.

Highlight ist die circa 65 m<sup>2</sup> große Terrasse, die zum innenliegenden gepflegten Hofgarten ausgerichtet ist und teilweise überdacht ist. Kübel mit vielen Grünpflanzen und das stilvoll angelegte Wasserbecken im Innenhof unterstreichen das besondere Ambiente des Außenbereichs und sorgen in den Sommermonaten für eine angenehme Kühlung. Die großzügige Terrasse erweitert den Wohnraum und ermöglicht ganzjährigen Komfort für entspannte Stunden und gesellige Zusammenkünfte.

Die Wohnung präsentiert sich frisch modernisiert und gepflegt und ist direkt zu beziehen. Ein bequemer Tiefgaragenstellplatz und ein Keller sind im Angebot enthalten.

Die repräsentative Eingangslobby mit Concierge-Service, die "gute Seele des Hauses"

**verbindet erstklassigen Komfort mit einem exklusiven Lebens-Ambiente und gewährleistet Sicherheit und Privatsphäre. Hervorzuheben ist auch die angenehme und gewachsene Hausgemeinschaft die ein nachbarschaftliches Miteinander auf hohem Niveau ermöglicht.**

**Objektnummer: 26001070 - 60486 Frankfurt am Main - Europaviertel**

## **Ausstattung und Details**

- **Edles Eichenparkett in den Wohn- und Schlafbereichen**
- **Integrierte Beleuchtung mit stilvollen Downlight Spots**
- **Beheizung über effiziente Fernwärme**
- **Fußbodenheizung mit integrierter Kühlfunktion**
- **Kontrollierte Wohnraumlüftung**
- **Maßgefertigte Einbauschränke sowie separate Garderobenschränke mit großzügigem Stauraum**
- **Hochwertige Einbauküche mit moderner Thekeninsel sowie erstklassigen Elektrogeräten**
- **Sanitärausstattung mit Handwaschbecken, Waschtisch und WC („Keramag“ und „Kaldewei“)**
- **Elektrische Jalousien**
- **Moderne Haus-App für Informationen der Hausverwaltung sowie zur Kommunikation mit der Nachbarschaft**
- **Weitläufige Loggia-/Terrassenfläche mit circa 65 m<sup>2</sup>**
- **Stilvolle Pflanzenkübel mit Pflanzen auf der Terrasse**
- **Gemeinschaftlicher Innengarten**
- **Exklusiver Concierge-Service: werktags von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr**
- **Tiefgaragenstellplatz mit vorbereiteter Lademöglichkeit (Wallbox muss noch installiert werden)**
- **Gepflegte Außenanlage mit installierten Überwachungskameras**

**Objektnummer: 26001070 - 60486 Frankfurt am Main - Europaviertel**

## **Alles zum Standort**

Direkt südlich der Messe gelegen, präsentiert sich das Europaviertel als Frankfurts jüngstes und modernstes Stadtquartier. Es vereint 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 weitläufige 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 wo nun auch das neue Rebstockbad entsteht.

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 - die schon vorhandene Bushaltestelle wird dann von einer U-Bahn Haltestelle direkt vor der Haustür ergänzt.

**Objektnummer: 26001070 - 60486 Frankfurt am Main - Europaviertel**

## **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: 26001070 - 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)**