

Frankfurt am Main – Innenstadt

Moderne Drei-Zimmer-Wohnung mit Südloggia direkt am Main

Property ID: 22001283



www.von-poll.com

• PURCHASE PRICE 850.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 78 m² • ROOMS: 3

Property ID: 22001283 - 60311 Frankfurt am Main – Innenstadt

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 22001283 - 60311 Frankfurt am Main – Innenstadt

At a glance

Property ID	22001283	Purchase Price	850.000 EUR
Living Space	ca. 78 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Occupancy as of	According to the arrangement	Condition of property	Like new
Floor	3	Construction method	Solid
Rooms	3	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen
Bedrooms	2		
Bathrooms	2		
Year of construction	2016		
Type of parking	1 x Garage, 50000 EUR (Sale)		

Property ID: 22001283 - 60311 Frankfurt am Main – Innenstadt

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	FERN	Final Energy Demand	55.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	23.03.2026	Energy efficiency class	A
Power Source	District heating		

Property ID: 22001283 - 60311 Frankfurt am Main – Innenstadt

The property



Property ID: 22001283 - 60311 Frankfurt am Main – Innenstadt

The property



Property ID: 22001283 - 60311 Frankfurt am Main – Innenstadt

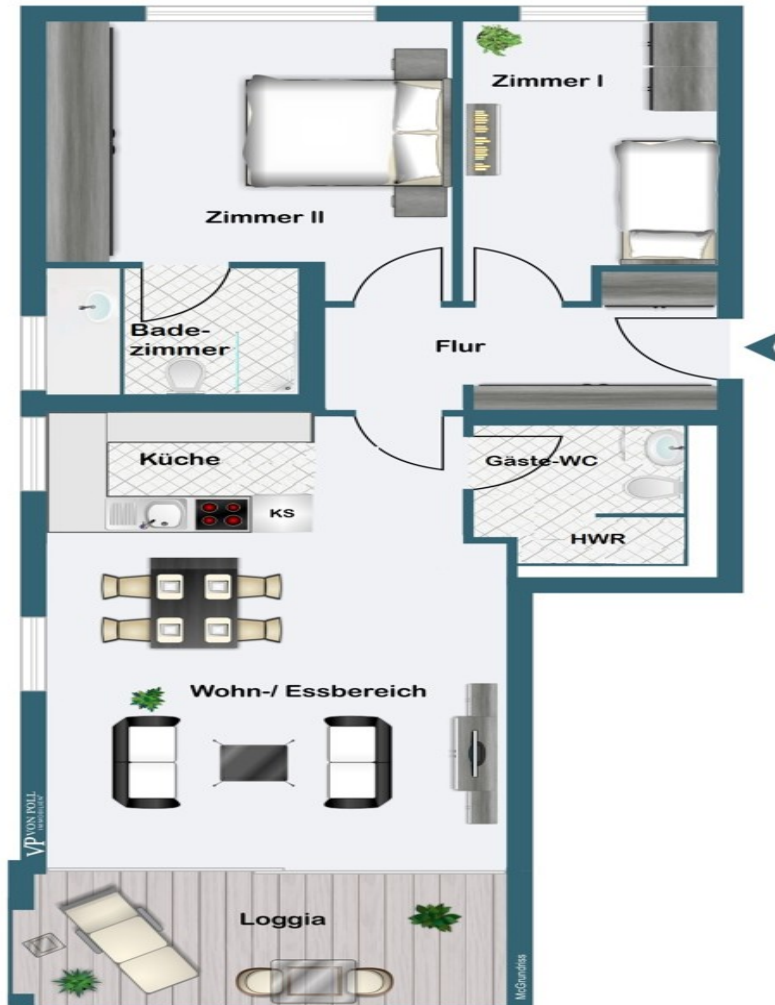
The property



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Property ID: 22001283 - 60311 Frankfurt am Main – Innenstadt

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 22001283 - 60311 Frankfurt am Main – Innenstadt

A first impression

Diese moderne und komfortable Drei-Zimmer-Wohnung befindet sich in urbaner und direkter Lage am Mainufer und überzeugt neben dem Mainblick durch die praktische Aufteilung. Das elegante Gebäudeensemble wurde 2016 fertiggestellt und verfügt über einen begrünten Innenhof, der den direkten Zugang zum Main bietet. Der Hauseingang ist einladend und exklusiv gestaltet und bietet durch den Lift einen bequemen und barrierefreien Zugang zur Wohnung. Die Wohnung bietet einen klaren Grundriss. Vom einladenden Eingangsbereich gelangt man in die nach Norden ausgerichteten Zimmer. Das größere Zimmer wird als Schlafbereich genutzt und beinhaltet einen großen Einbauschränk. Das Bad en Suite verfügt über Tageslicht und einer bodengleichen Dusche. Das zweite Zimmer kann als Ankleide, Büro oder Kinderzimmer genutzt werden. Der offenen Wohn-/Essbereich bietet eine hochwertige Wohnküche. Durch ein großes Schiebefenster Element erreicht man die Loggia, die nach Süden ausgerichtet ist und den Blick zum Main bietet. Der geräumige Tiefgaragenstellplatz ist für einen Kaufpreis von EUR 50.000,- zuzüglich zu erwerben. Dieses exklusive Apartment ist sowohl für ein Paar, einen Eigennutzer oder auch einen Kapitalanleger geeignet. Derzeit ist die Wohnung für EUR 2.450,- (2.090,- Euro zuzüglich 360,- Euro Nebenkosten) vermietet.

Property ID: 22001283 - 60311 Frankfurt am Main – Innenstadt

Details of amenities

- Barrierefrei
- Personenaufzug
- Parkettboden
- Hochwertige Einbauküche
- Einbaumöbel: Schlafzimmerschrank, Gardarobe, Bad- und Gäste-WC Möbel
- Tageslichtbad en Suite
 - Gäste-WC
 - Loggia
 - Keller
- Tiefgaragenstellplatz zuzüglich 50.000,- Euro

Property ID: 22001283 - 60311 Frankfurt am Main – Innenstadt

All about the location

Über 1200 Jahre hat sich der Innenstadt-Bereich immer wieder enorm gewandelt, aber eines ist gleichgeblieben: die Wallanlagen um den Stadtkern mit ihrem Grüngürtel. Ehemals schützende Befestigungs-Anlagen, heute gut für den Klima-Erhalt. Sie machen gut 20 Prozent der Innenstadt aus und sind ein Quell der Erholung – mit Wasserbecken, Spielplätzen, Rosen-Gärten und altem Baumbestand. Drumherum sind besonders die Wohnlagen entlang der gepflegten Grünflächen der Taunusanlage äußerst begehrt. Diese liegen in der Nähe der Alten Oper, vom Schauspiel bis direkt an den Main. Prachtige Gründerzeitvillen am Opernplatz sind nur wenige Gehminuten von den markanten Business-Hochhäusern und der lebhaften City mit den Einkaufsmeilen Goethestraße, Fressgass und Zeil entfernt. Auch das gastronomische Angebot ist von hoher Qualität und besonders abwechslungsreich, gut für Business-Lunch oder Dinner. Darüber hinaus sind die renommierten Häuser für Konzerte, Theater und Schauspiel auf Welt-Niveau durchgehend in der Innenstadt ansässig. Als Treffpunkte stehen tagsüber viele Straßen-Cafés und abends klassische Bars zum Teil mit Aussicht über die ganze Stadt sowie Clubs zur Verfügung. Zahlreiche Kinos und regionale Stadt- oder Spielfeste, z.B. die Ferienspiele im Sommer für Kinder in der Taunusanlage, runden das Freizeit-Angebot ab. Für die Gesundheit ist mit zahlreichen Praxen, Fitness-Clubs und Wellness-Anbietern gesorgt. Bei den kurzen Distanzen ist alles gut zu Fuß, schnell mit Fahrrad, E-Roller oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Für Autos steht unter den Geschäfts- und Wohnvierteln genug Parkraum zur Verfügung, um trotz der Citylage nicht aufs Fahren verzichten zu müssen. In der Innenstadt haben Sie alle Verkehrsanbindungen vor Ihrer Tür. S-Bahnen, U-Bahnen und Buslinien bringen Sie in Kürze und bequem in die umliegenden Stadtteile. Die U-Bahn Linien U1 bis U8, S-Bahn Linien S1 bis S9 liegen in unmittelbarer Nähe und sind zu Fuß in fünf Minuten erreichbar.

Property ID: 22001283 - 60311 Frankfurt am Main – Innenstadt

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.3.2026. Endenergiebedarf beträgt 55.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

Property ID: 22001283 - 60311 Frankfurt am Main – Innenstadt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ricky Saliev

Bolongarostraße 165 Frankfurt am Main - Höchst
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com