

Frankfurt am Main - Innenstadt

# Helle Drei-Zimmer-Wohnung mit Tiefgarage in Main-Nähe

*Número de propiedad: 26001227*



**PRECIO DE COMPRA: 498.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 71,05 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3**

**Número de propiedad: 26001227 - 60329 Frankfurt am Main - Innenstadt**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26001227 - 60329 Frankfurt am Main - Innenstadt

## De un vistazo

|                      |                                                 |
|----------------------|-------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 26001227                                        |
| Superficie habitable | ca. 71,05 m²                                    |
| Piso                 | 4                                               |
| Habitaciones         | 3                                               |
| Dormitorios          | 2                                               |
| Baños                | 1                                               |
| Año de construcción  | 2020                                            |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Aparcamiento subterráneo, 37000 EUR (Venta) |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 498.000 EUR                                                               |
| Piso                   | Piso                                                                      |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | Balcón                                                                    |

Número de propiedad: 26001227 - 60329 Frankfurt am Main - Innenstadt

## Datos energéticos

|                                     |                    |
|-------------------------------------|--------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción urbana |
| Fuente de energía                   | Tele               |
| Certificado energético válido hasta | 18.02.2030         |
| Fuente de energía                   | Distrito           |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 66.00 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | B                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2020                   |

Número de propiedad: 26001227 - 60329 Frankfurt am Main - Innenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 26001227 - 60329 Frankfurt am Main - Innenstadt

## La propiedad



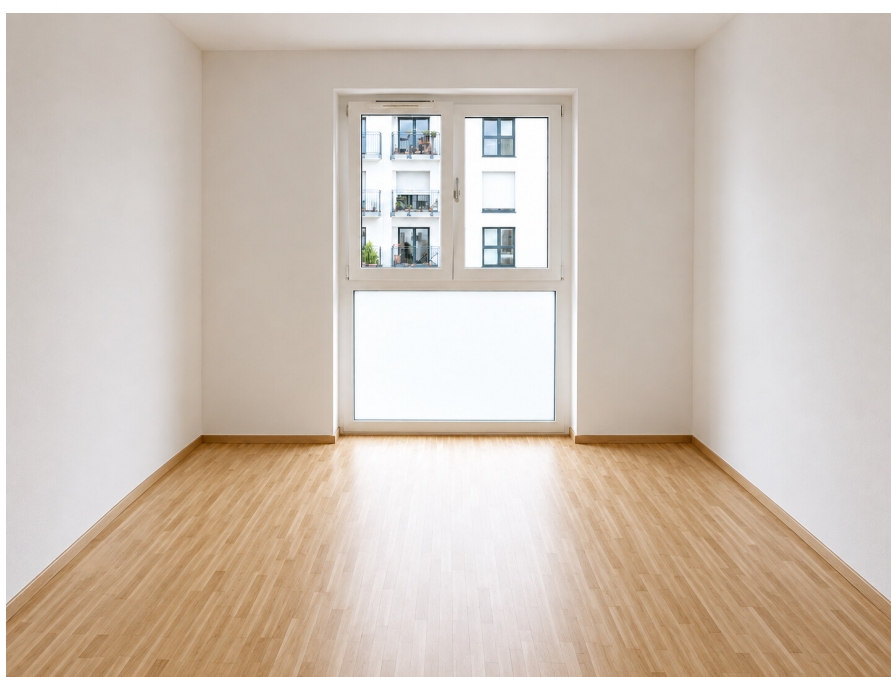
Número de propiedad: 26001227 - 60329 Frankfurt am Main - Innenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 26001227 - 60329 Frankfurt am Main - Innenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 26001227 - 60329 Frankfurt am Main - Innenstadt

## La propiedad



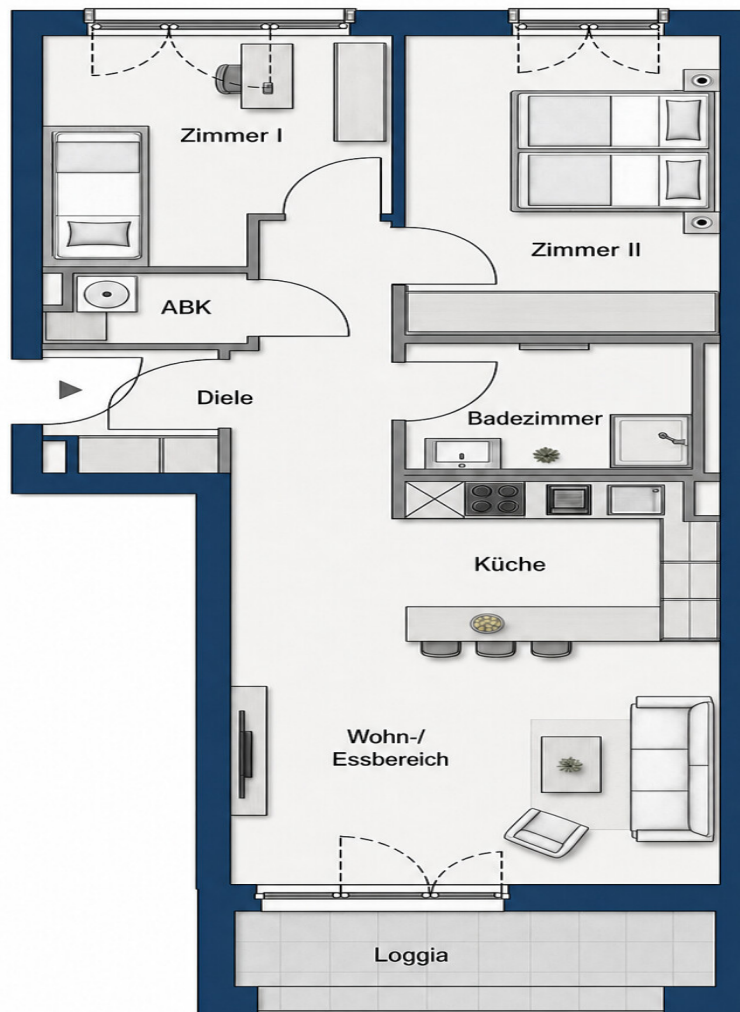
Número de propiedad: 26001227 - 60329 Frankfurt am Main - Innenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 26001227 - 60329 Frankfurt am Main - Innenstadt

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 26001227 - 60329 Frankfurt am Main - Innenstadt**

## Una primera impresión

Die angebotene Drei-Zimmer-Wohnung befindet sich im vierten Obergeschoss einer modernen, im Jahr 2020 errichteten Wohnanlage. Ein Aufzug verbindet die Tiefgarage komfortabel mit der Wohntage und ermöglicht einen bequemen Zugang zur Wohnung. Ein Tiefgaragenstellplatz kann optional zum Kaufpreis von 37.000 € erworben werden.

Der durchdachte Grundriss verbindet Großzügigkeit mit hoher Alltagstauglichkeit. Zwei Schlafzimmer, ein geräumiger Wohnbereich mit offener Küche und Zugang zur großzügigen Süd-West-Loggia, ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer sowie eine geräumige Abstellkammer schaffen ein komfortables Zuhause – ideal für Paare ebenso wie für eine kleine Familie.

Bodentiefe Fensterfronten verleihen dem stilvollen Stadtdomizil eine helle und einladende Atmosphäre. Deckenhöhen von circa 2,70 Metern unterstreichen das großzügige Raumgefühl, während die hochwertige und zeitgemäße Ausstattung den modernen Wohncharakter harmonisch abrundet.

Besonders reizvoll ist die angenehm ruhige Lage innerhalb des urbanen Umfelds: Von der Straße zurückversetzt genießen Sie hier ein hohes Maß an Privatsphäre und Wohnqualität – und zugleich die Vorzüge des Stadtlebens. Das Mainufer ist in zwei Minuten zu Fuß erreichbar.

**Número de propiedad: 26001227 - 60329 Frankfurt am Main - Innenstadt**

## **Detalles de los servicios**

- Aufzug
- Fußbodenheizung
- Parkettboden
- Innenbelüftung
- Deckenhöhe circa 2,70 Meter
- Bodentiefe Fenster
- Elektrische Rollläden
- Einbauküche mit Siemens E-Geräten
- Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Waschmaschinen-Anschluss
- Abstellkammer
- Loggia mit Süd-West-Ausrichtung
- Tiefgaragenstellplatz optional 37.000 €

**Número de propiedad: 26001227 - 60329 Frankfurt am Main - Innenstadt**

## Todo sobre la ubicación

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 abwechslungs-reich, 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.

**Número de propiedad: 26001227 - 60329 Frankfurt am Main - Innenstadt**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 26001227 - 60329 Frankfurt am Main - Innenstadt**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**