

Frankfurt am Main – Europaviertel

# Moderne Vier-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen und TG-Stellplatz im Europaviertel

CODE DU BIEN: 25001201



PRIX D'ACHAT: 935.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 121,98 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25001201 - 60326 Frankfurt am Main – Europaviertel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25001201 - 60326 Frankfurt am Main – Europaviertel

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25001201
Surface habitable	ca. 121,98 m <sup>2</sup>
Etage	2
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2012
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	935.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
État de la propriété	Bon état
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 25001201 - 60326 Frankfurt am Main – Europaviertel

## Informations énergétiques

Chauffage	Télé
Certification énergétique valable jusqu'au	03.11.2032
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	56.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2012

CODE DU BIEN: 25001201 - 60326 Frankfurt am Main – Europaviertel

## La propriété



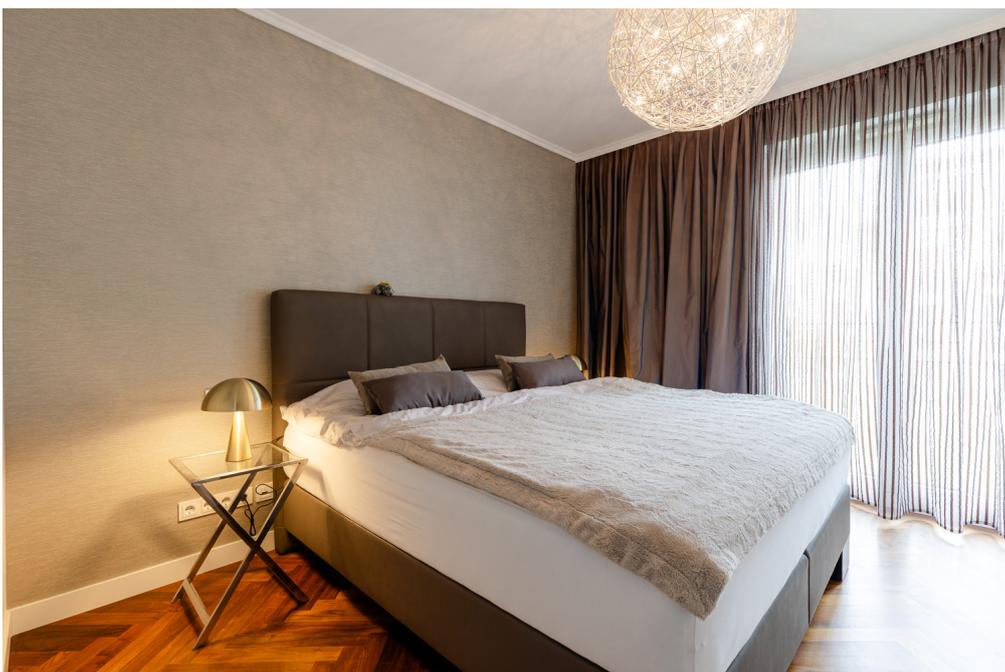
CODE DU BIEN: 25001201 - 60326 Frankfurt am Main – Europaviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001201 - 60326 Frankfurt am Main – Europaviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001201 - 60326 Frankfurt am Main – Europaviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001201 - 60326 Frankfurt am Main – Europaviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001201 - 60326 Frankfurt am Main – Europaviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001201 - 60326 Frankfurt am Main – Europaviertel

## La propriété



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.



CODE DU BIEN: 25001201 - 60326 Frankfurt am Main – Europaviertel

## Une première impression

Im begehrten Europaviertel erwartet Sie diese moderne und hochwertig ausgestattete Vier-Zimmer-Wohnung mit circa 122m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Immobilie überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, drei gut geschnittenen Schlafzimmern, zwei stilvollen Bädern sowie zwei großzügigen Balkonen – ideal für Familien, Paare oder Berufstätige mit Anspruch an Komfort und urbanes Wohnen. Ein Aufzug sorgt für bequemen Zugang zur Wohnung und rundet das komfortable Gesamtbild ab.

Der helle Wohn-/ Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zum Verweilen ein. Die offene Siematic Einbauküche (2024) mit hochwertigen Miele Küchengeräten im Wert von über 40.000?€ erfüllt höchste Ansprüche an Funktionalität und Design. Ein beleuchteter Spiegel ergänzt das moderne Küchenkonzept. Maßgefertigte Einbauschränke in mehreren Räumen – darunter auch ein Trainingsbereich mit Spiegelfläche (2023) – sorgen für durchdachten Stauraum. Auf Wunsch kann die Wohnung teilmöbliert übergeben werden.

Die Wohnung wurde vollständig neu tapeziert und gestrichen, das Nussbauparkett 2024 neu geölt und mit hohen Fußleisten ergänzt. Zusätzlich wurden stilvolle Stuckelemente, Galerieleisten sowie eine moderne LED-Beleuchtung verbaut. Die gesamte Wohnung ist CAT7-netzwerkverkabelt, zentral steuerbar und abgesichert – ideal für Homeoffice oder Entertainment auf hohem Niveau. Zubehör wie Ersatz-Parkettstäbe, Fliesen, Einlegeböden, Dornbracht-Armaturenzubehör und Ersatz-LED-Spots ist im Kaufpreis enthalten.

Die beiden Bäder sind hochwertig ausgestattet – unter anderem mit Dornbracht Armaturen (Dusche & Waschbecken) und einem programmierbaren Geberit Aquaclean Dusch-WC, das höchsten Komfort bietet.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerraum mit Regalen, ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller sowie ein Tiefgaragenstellplatz der im Kaufpreis enthalten ist. Der Stromanschluss des Stellplatzes ist direkt über die Wohnung steuerbar, zudem ist die Vorinstallation für eine Wallbox bereits vorhanden – ein klarer Vorteil für E-Mobilität. Der gepflegte Innenhof mit Kinderspielplatz schafft zusätzlichen Raum zum Leben und Entspannen.

Die Lage im Europaviertel bietet urbanen Komfort auf höchstem Niveau. Gleich mehrere Parks – Lotte-Specht-Park, Europapark, Gleisfeldpark und Rebstockpark – befinden sich

in unmittelbarer Nähe und laden zu Spaziergängen, Sport oder Erholung im Grünen ein. Einkaufsmöglichkeiten, Fitnessstudios, Schulen, Kindergärten und Cafés sind bequem fußläufig erreichbar, ebenso wie die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Das Haus selbst ist sehr gepflegt und zeichnet sich durch eine hohe Eigennutzerquote aus – nur vier von 14 Wohneinheiten sind vermietet, was eine ruhige und wertstabile Wohnatmosphäre garantiert.

Diese Wohnung vereint hochwertige Ausstattung, zentrale Lage und naturnahe Lebensqualität – ein stilvoller Rückzugsort mitten in Frankfurt.

CODE DU BIEN: 25001201 - 60326 Frankfurt am Main – Europaviertel

## Détails des commodités

- Wohnung auf Wunsch teilmöbliert
- Siematic Einbauküche 2024 mit Miele Küchengeräten
- Einbauschränke
- Zwei Balkone
- Kellerraum mit Regalen
- Vorinstallation für Wallbox vorhanden
- Tiefgaragenstellplatz
- Fahrradkeller
- Innenhof & Kinderspielplatz nutzbar

**CODE DU BIEN: 25001201 - 60326 Frankfurt am Main – Europaviertel**

## Tout sur l'emplacement

Das zentrumsnahe, direkt südlich der Messe gelegene Europaviertel ist Frankfurts jüngstes und modernstes Stadtquartier, entstanden auf dem aufgelassenen früheren Gleisfeld des Güterbahnhofs. In erster Linie als Wohnquartier konzipiert, bietet es urbanen Wohn- und Lebensraum für unterschiedlichste Ansprüche. Insbesondere Berufstätige finden hier gehobene Wohnstandards auf internationalem Niveau: mit Concierge- oder Flat-Services, Kinderbetreuung, Pools, Spa, Fitness-Studios, Bibliotheken sowie Läden und Gastronomie im Sockelgeschoss innerhalb der neu errichteten Wohntürme, die zudem einen spektakulären Blick auf die Frankfurter Skyline oder bis weit ins Umland bieten. Der namensgebende Boulevard, die großzügige Europaallee, verläuft von der Shoppingmall „Skyline Plaza“ im Osten bis hin zum Rebstockpark im Westen und verfügt über ausladende Parkflächen. Vom Europagarten aus besteht eine durchgängige Grünverbindung über den Gleisfeldpark mit seinen Fitnessmöglichkeiten und Spielplätzen. Von dort weiter durch den Zeppelinpark und den Neuen Rebstockpark, der vom Stararchitekten Peter Eisenman mit konzipiert wurde, bis hin zum Erlebnisbad. Die Verkehrsanbindung des Quartiers ist aktuell mit S- und Straßenbahnen gut erschlossen und bis zur Autobahn sind es nur fünf Minuten. In wenigen Jahren wird mit der U5 eine neue U-Bahnstrecke fertiggestellt, die vom Europaviertel direkt zum Hauptbahnhof führen wird.

Durch das östliche Europaviertel verlaufen die S-Bahn-Linien S3 bis S6 mit den angrenzenden Bahnhöfen Galluswarte und Messe. Der östliche Teil des Europaviertel ist außerdem mit der U-Bahnlinie U4 (Station Festhalle/Messe) zu erreichen. Hier halten auch die Straßenbahnen der Linien 16 und 17. Etwas weiter südlich verkehren die Straßenbahnlinien 11 und 21 über die Station Güterplatz. Die Museumsuferlinie verkehrt mit dem Bus 46 vom Hauptbahnhof weiter zur neuen Endhaltestelle Dubliner Straße im östlichen Europaviertel. Ebenfalls erreichen Sie die Haltestellen Güterplatz, sowie die Den Haager Straße.

**CODE DU BIEN: 25001201 - 60326 Frankfurt am Main – Europaviertel**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.11.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 56.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.

CODE DU BIEN: 25001201 - 60326 Frankfurt am Main – Europaviertel

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Doris Jedlicki

---

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 26 91 57 0

E-Mail: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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