

Frankfurt am Main - Innenstadt

Nähe Kleinmarkthalle, außergewöhnliche Maisonettewohnung mit Südbalkon

CODE DU BIEN: 26001168



PRIX D'ACHAT: 730.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 91 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 26001168 - 60311 Frankfurt am Main - Innenstadt

- **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: 26001168 - 60311 Frankfurt am Main - Innenstadt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26001168
Surface habitable	ca. 91 m ²
Etage	5
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	2
Année de construction	1970

Prix d'achat	730.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2026
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26001168 - 60311 Frankfurt am Main - Innenstadt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	07.11.2031
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	192.00 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1970

CODE DU BIEN: 26001168 - 60311 Frankfurt am Main - Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26001168 - 60311 Frankfurt am Main - Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26001168 - 60311 Frankfurt am Main - Innenstadt

La propriété



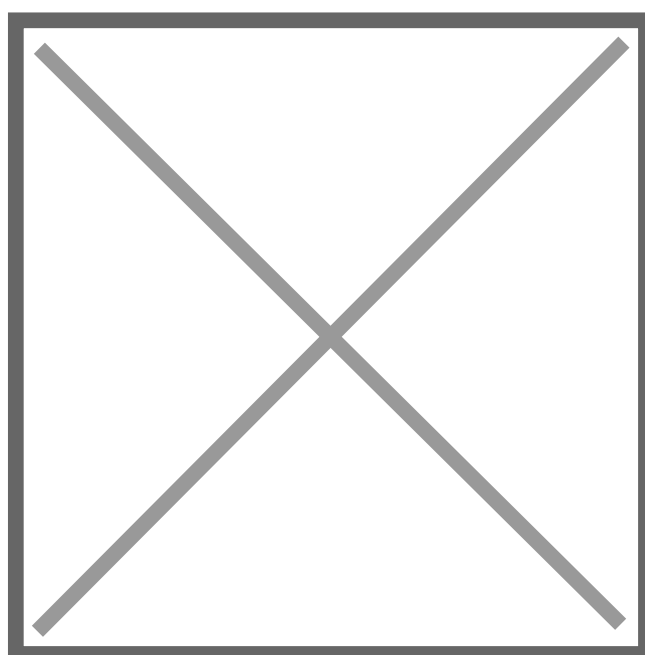
CODE DU BIEN: 26001168 - 60311 Frankfurt am Main - Innenstadt

La propriété



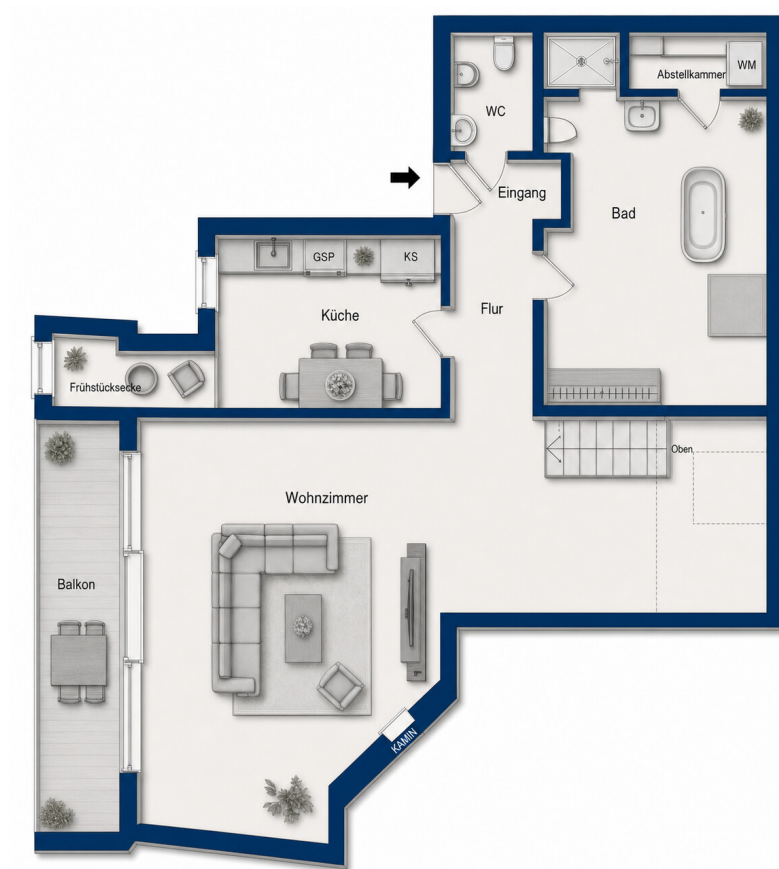
CODE DU BIEN: 26001168 - 60311 Frankfurt am Main - Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26001168 - 60311 Frankfurt am Main - Innenstadt

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26001168 - 60311 Frankfurt am Main - Innenstadt

Une première impression

Nur wenige Schritte von der Kleinmarkthalle entfernt befindet sich diese außergewöhnliche Maisonettewohnung in einer der begehrtesten Lagen der Frankfurter Innenstadt. Der großzügige Südbalkon eröffnet einen freien Blick auf den Frankfurter Dom und die Dächer der Altstadt – ein Ausblick, der den Charakter dieser Wohnung wesentlich prägt.

Die rund 91 m² Wohnfläche verteilen sich auf zwei Ebenen und verbinden Offenheit mit klar gegliederten Rückzugsbereichen. Mittelpunkt der unteren Wohnebene ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kamin, der fließend in die hochwertig ausgestattete Gaggenau-Küche übergeht. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen einen direkten Zugang zum Balkon.

Ebenfalls auf dieser Ebene befinden sich ein großzügiges Tageslichtbad mit freistehender Badewanne, separater Dusche und WC sowie ein separates Gäste-WC.

Eine elegant gestaltete Sambatreppe führt auf die Galerieebene mit dem Schlafbereich, maßgefertigten Einbauschränken und einem zusätzlichen WC. Die offene Gestaltung verleiht der Wohnung ihre besondere Raumwirkung, ohne dabei die Funktionalität einzuschränken.

In den vergangenen Jahren wurde die Wohnung fortlaufend modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Hochwertige Eichendielen, maßgefertigte Einbauten, Klimaanlage auf beiden Wohnebenen sowie die exklusive Küchenausstattung prägen das Gesamtbild. Die neue Buderus-Gas-Brennwertheizung und die Modernisierung der Aufzugsanlage wurden bereits abgeschlossen.

Der modernisierte Personenaufzug führt bis in das 5. Obergeschoss. Von dort erreichen Sie die Wohnung unmittelbar; die Galerieebene ist über die wohnungsinterne Sambatreppe erschlossen.

Der Energieausweis wurde vor den jüngsten Modernisierungsmaßnahmen erstellt. Die inzwischen installierte Gas-Brennwertheizung konnte deshalb in den ausgewiesenen Energiekennwerten noch nicht berücksichtigt werden.

Die Kombination aus innerstädtischer Lage, durchdachtem Grundriss, hochwertiger Ausstattung und dem Blick über die Frankfurter Altstadt macht diese Maisonette zu einer Immobilie mit besonderem Charakter.

CODE DU BIEN: 26001168 - 60311 Frankfurt am Main - Innenstadt

Détails des commodités

- Hochwertige Einbauküche mit Markengeräten von Gaggenau
- Wohn- und Schlafbereich mit massiven Eichendielen
- Maßgefertigte Einbauschränke
- Tageslichtbad mit großer, freistehender Badewanne
- Gäste-WC bzw. WC auf beiden Wohnetagen
- Neue Gas-Brennwertheizung von Buderus
- Schlafgalerie mit Dachflächenfenstern und elektrischen Rollläden
- Klimaanlage auf beiden Wohnetagen
- Doppelverglaste Kunststofffenster, teilweise mit elektrischen Rollläden
- modernisierter Personenaufzug (2026) bis 5. Etage
- Kellerraum

CODE DU BIEN: 26001168 - 60311 Frankfurt am Main - Innenstadt

Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen der Frankfurter Innenstadt – nur wenige Schritte von der Kleinmarkthalle entfernt. Das Quartier verbindet historisches Ambiente mit urbanem Leben und zählt zu den attraktivsten Wohnadressen der Mainmetropole.

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von einer außergewöhnlichen Vielfalt an Cafés, Restaurants, Feinkostgeschäften und kleinen Boutiquen. Die Kleinmarkthalle mit ihrem täglich wechselnden Angebot regionaler und internationaler Spezialitäten bildet dabei das kulinarische Herz des Viertels. Viele Dinge des täglichen Lebens lassen sich bequem zu Fuß erledigen.

Auch kulturell bietet die Lage eine hohe Lebensqualität. Der Frankfurter Dom, der Römer, das Museumsufer sowie die Alte Oper und zahlreiche Theater und Galerien sind in wenigen Minuten erreichbar. Die nahe gelegenen Wallanlagen schaffen einen angenehmen Ausgleich zum städtischen Leben und laden zum Spazieren, Joggen oder Verweilen im Grünen ein.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere U- und S-Bahn-Stationen befinden sich in fußläufiger Entfernung und ermöglichen kurze Wege in alle Frankfurter Stadtteile sowie in das gesamte Rhein-Main-Gebiet. Auch der Hauptbahnhof und der Flughafen sind schnell erreichbar.

Trotz der zentralen Lage vermittelt die Wohnung durch ihre Position in den oberen Etagen eine angenehme Ruhe. Der freie Blick auf den Frankfurter Dom und die Dächer der Altstadt verleiht ihr eine besondere Wohnqualität und macht sie zu einem außergewöhnlichen Rückzugsort mitten im Herzen Frankfurts.

CODE DU BIEN: 26001168 - 60311 Frankfurt am Main - Innenstadt

Plus d'informations

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: 26001168 - 60311 Frankfurt am Main - Innenstadt

Contact

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

von Poll Immobilien GmbH

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 26 91 57 0

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

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

www.von-poll.com