

Frankfurt - Innenstadt

# Hochwertig ausgestattete Maisonette mit Loggia und Garten

**CODE DU BIEN: 26001217**



**PRIX DE LOYER: 3.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 121 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: 26001217 - 60311 Frankfurt - 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: 26001217 - 60311 Frankfurt - Innenstadt**

## En un coup d'œil

|                               |                                                       |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>CODE DU BIEN</b>           | <b>26001217</b>                                       |
| <b>Surface habitable</b>      | <b>ca. 121 m<sup>2</sup></b>                          |
| <b>Pièces</b>                 | <b>3</b>                                              |
| <b>Chambres à coucher</b>     | <b>2</b>                                              |
| <b>Salles de bains</b>        | <b>2</b>                                              |
| <b>Année de construction</b>  | <b>2015</b>                                           |
| <b>Place de stationnement</b> | <b>1 x Parking souterrain,<br/>350 EUR (Location)</b> |

|                                  |                                                                                              |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prix de loyer</b>             | <b>3.500 EUR</b>                                                                             |
| <b>Coûts supplémentaires</b>     | <b>500 EUR</b>                                                                               |
| <b>Type</b>                      | <b>Maisonette</b>                                                                            |
| <b>État de la propriété</b>      | <b>Bon état</b>                                                                              |
| <b>Technique de construction</b> | <b>massif</b>                                                                                |
| <b>Aménagement</b>               | <b>Terrasse, WC invités,<br/>Jardin / utilisation<br/>partagée, Bloc-cuisine,<br/>Balcon</b> |

**CODE DU BIEN: 26001217 - 60311 Frankfurt - Innenstadt**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage à distance |
| Chauffage                                        | Télé                 |
| Certification<br>énergétique valable<br>jusqu'au | 22.01.2036           |

|                                                             |                                          |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                | Certificat de<br>performance énergétique |
| Consommation finale<br>d'énergie                            | 78.10 kWh/m²a                            |
| Classement énergétique                                      | C                                        |
| Année de construction<br>selon le certificat<br>énergétique | 2015                                     |

CODE DU BIEN: 26001217 - 60311 Frankfurt - Innenstadt

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26001217 - 60311 Frankfurt - Innenstadt**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26001217 - 60311 Frankfurt - Innenstadt**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001217 - 60311 Frankfurt - Innenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001217 - 60311 Frankfurt - Innenstadt

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26001217 - 60311 Frankfurt - Innenstadt**

## La propriété



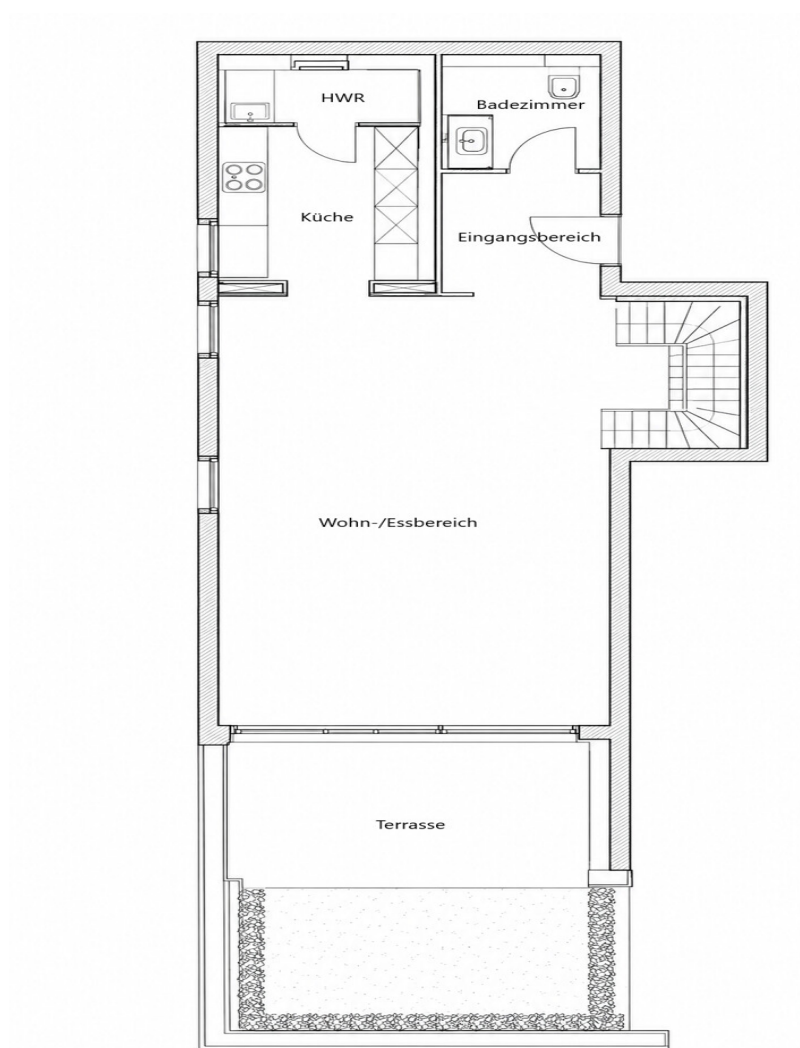
**CODE DU BIEN: 26001217 - 60311 Frankfurt - Innenstadt**

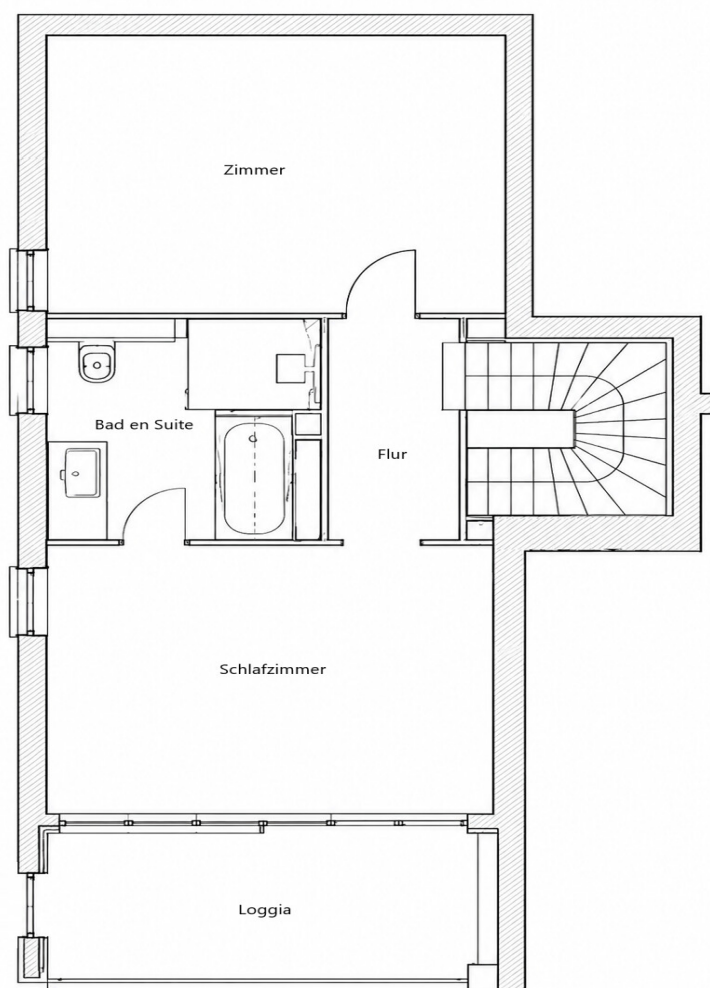
## La propriété



CODE DU BIEN: 26001217 - 60311 Frankfurt - 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: 26001217 - 60311 Frankfurt - Innenstadt**

## Une première impression

Städtische Eleganz und die unmittelbare Nähe zum Main verbinden sich in dieser außergewöhnlich gepflegten Maisonettewohnung zu einem Wohngefühl von zeitloser Qualität. Auf circa 121 m<sup>2</sup> erstreckt sich ein durchdachtes Zuhause über zwei Ebenen, das 2015 fertiggestellt wurde und bis heute mit seiner hochwertigen Ausführung überzeugt. Drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer sowie zwei Bäder, schaffen einen ruhigen und souveränen Rahmen für anspruchsvolles Wohnen. Die zentrale Lage bleibt dabei stets präsent: Die Stadt ist nur wenige Schritte entfernt, das Mainufer ebenso – während das Interieur nach dem Eintreten wohltuende Ruhe ausstrahlt.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohnbereich. Hier fügt sich die bulthaup-Einbauküche mit hochwertigen Gaggenau-Küchengeräten selbstverständlich in das klare Raumkonzept ein. Kochen, Speisen und Wohnen gehen harmonisch ineinander über und werden von Materialien sowie Ausstattungsdetails begleitet, die für Präzision und Beständigkeit stehen. Occhio-Leuchten akzentuieren die Räume mit feinem Gespür für Licht und Architektur. Die Fußbodenheizung in Verbindung mit Fernwärme sorgt zudem für eine gleichmäßige, angenehm leise Wärme – ein Komfort, der spürbar ist, ohne sich in den Vordergrund zu stellen.

Zwei Außenbereiche erweitern den Wohnraum auf angenehme Weise. Die Loggia bietet den passenden Rahmen für den ersten Kaffee am Morgen, ein Glas Wein am Abend oder eine kleine Auszeit im Freien. Die zusätzliche Gartennutzung ist ein seltenes Privileg in dieser urbanen Lage und schafft einen reizvollen Ausgleich zum lebendigen Umfeld. Elektrische Rollläden und Sicherheitsfenster ergänzen den hohen Ausstattungsstandard und verbinden Schutz mit unkompliziertem Komfort.

Auf der privaten Ebene befinden sich zwei Zimmer sowie ein Bad en suite. Die Raumaufteilung bietet großzügige Rückzugsmöglichkeiten und lässt zugleich Platz für ein Homeoffice oder Gäste. Alles wirkt stimmig, gepflegt und bis ins Detail durchdacht – von der technischen Ausstattung bis zur täglichen Nutzung. Ein ebenerdiger Tiefgaragenstellplatz für 350 EUR rundet das Angebot komfortabel ab und erleichtert auch die Ankunft mit dem Auto. So entsteht eine Maisonettewohnung, die ihre Qualität nicht inszenieren muss, sondern sie mit jeder Facette erlebbar macht: zentral gelegen, hochwertig ausgestattet, nah am Main und von gelassener Eleganz.

**CODE DU BIEN: 26001217 - 60311 Frankfurt - Innenstadt**

## Détails des commodités

- Einbauküche von bulthaup mit Gaggenau-Küchengeräten
- Occhio-Lampen
- Interlübke-Einbauschränke
- Vola-Badarmaturen
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Parkett
- Natursteinböden in den Badezimmern
- Fußbodenheizung inklusive Kühlsystem
- Elektrische Rollläden
- Terrasse mit Gartennutzung
- Loggia
- Lift
- Tiefgaragenstellplatz

**CODE DU BIEN: 26001217 - 60311 Frankfurt - Innenstadt**

## Tout sur l'emplacement

Auf dem Römerberg wurden im Mittelalter die ersten Gassen mit Rathaus „Römer“, Schirn, Kirchen und Gasthäusern errichtet. Im prachtvollen Dom sind Könige und Kaiser bis ins 18. Jahrhundert hinein gekrönt worden. Eine der schönsten deutschen Altstädte ist nach deren weitgehenden Zerstörung nach und nach restauriert worden – einen Höhepunkt bildet seit 2019 die „Neue Altstadt“. Historische Bausubstanz harmoniert hier vorbildlich mit moderner Architektur. Vom exquisiten Wohnraum in der „Neuen Altstadt“ oder der Saalgasse aus der Postmoderne, über gepflegte Altbauten in Dom und Braubachstraße bis hin zu 50er Jahre Arealen am Mainkai sind es nur wenige Meter in die Fußgängerzonen der City bis zur Zeil. Eine Vielfalt an Cafés, Bäckereien, kleinen Spezialitätengeschäften und Restaurants mit langen Öffnungszeiten macht das Leben leicht. Dazu erfüllt die viel gelobte Kleinmarkthalle höchste Ansprüche für Lebensmittel aus aller Welt. Für regionale Spezialitäten gibt es jeden Samstag den Erzeugermarkt auf der Konstabler Wache. Auch sonst geht es an den zentralen Plätzen mit seinen Gästen aus aller Welt international zu, bei Sehenswürdigkeiten und attraktiven Märkten oder Feiern zu saisonalen Anlässen. In den Seitenstraßen mit den Wohnbereichen ist es hingegen angenehm ruhig. Dort gibt es zahlreiche Spielplätze und Grünflächen. Die Verkehrsanbindung ist sehr gut, die U- und S-Bahnhöfe Hauptwache und Konstablerwache direkt unter der Zeil sind die wichtigsten Knotenpunkte von Frankfurt.

Die sehr gute Verkehrsanbindung kommt der Altstadt Frankfurts zugute. Von hier aus gelangen Sie mit der U4 oder U5, Haltestelle „Dom/Römer“, zu allen zentralen Knotenpunkten wie Hauptwache, Konstablerwache und dem Willy-Brandt-Platz. Ebenso haben Sie Anschluss zu den Straßenbahnen S11 und S12.

**CODE DU BIEN: 26001217 - 60311 Frankfurt - Innenstadt**

## **Plus d'informations**

**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: 26001217 - 60311 Frankfurt - Innenstadt**

## Contact

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

**von Poll Immobilien GmbH**

---

**Gutzkowstraße 50 / Schweizer Platz, 60594 Frankfurt am Main**

**Tel.: +49 69 - 27 31 56 48 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)**