

Frankfurt am Main – Rebstockviertel

# Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage direkt am Rebstockpark

????????? ??????????: 25001283



???? ??????: 630.000 EUR • ??????????: ca. 82 m<sup>2</sup> • ??????: 3

??????? ???????: 25001283 - 60486 Frankfurt am Main – Rebstockviertel

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

??????? ???????: 25001283 - 60486 Frankfurt am Main – Rebstockviertel

?? ??? ??????

|                    |              |              |                       |
|--------------------|--------------|--------------|-----------------------|
| ??????? ????????   | 25001283     | ????? ?????? | 630.000 EUR           |
| ???????????        | ca. 82 m²    | ???????????  | ???????               |
| ???????            | 5            | ???????????  | Käuferprovision       |
| ?????????          | 3            |              | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ???????????        | 2            |              | MwSt.) des            |
| ???????????        |              |              | beurkundeten          |
| ???????????        | 1            |              | Kaufpreises           |
| ????? ???????????? | 2012         | ?????????    | ???????               |
| ????? ???????????? | 1 x ???????? | ???????????  |                       |
|                    | ???????????  | ???????      | WC ????????????,      |
|                    |              |              | ?????????????????     |
|                    |              |              | ?????????, ?????????? |

???????? ??????????: 25001283 - 60486 Frankfurt am Main – Rebstockviertel

????????????? ???????????

|                                                    |                                   |                                                                               |               |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ??????????             | ?????????????????<br>??????????                                               | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                  | ????? ??????? ??????              | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                      | 55.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 08.08.2032                        | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                     | B             |
| ????? ???????????                                  | ???????? ???????<br>????????????? | ????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2012          |

??????? ?????????: 25001283 - 60486 Frankfurt am Main – Rebstockviertel

?? ????????



??????? ???????: 25001283 - 60486 Frankfurt am Main – Rebstockviertel

?? ????????



??????? ?????????: 25001283 - 60486 Frankfurt am Main – Rebstockviertel

?? ????????



??????? ???????: 25001283 - 60486 Frankfurt am Main – Rebstockviertel

?? ????????



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

??????? ???????? : 25001283 - 60486 Frankfurt am Main – Rebstockviertel

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ???????: 25001283 - 60486 Frankfurt am Main – Rebstockviertel

## ??? ?????? ???????????

Viel Licht, klare Linien und ein stimmiges Raumgefühl. Der offene Wohn-/Essbereich bildet das Herzstück dieser tollen Wohnung – große bodentiefe Fensterflächen sorgen den ganzen Tag für ein freundliches, helles Ambiente. Von hier aus geht es direkt auf den Balkon mit Blick ins Grüne.

Die Küche ist großzügig, vollständig ausgestattet und in einem gepflegten Zustand – ideal für alle, die gerne kochen und Raum zum Arbeiten schätzen.

Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten Platz für Schlafen, Arbeiten oder Gäste. Das Tageslichtbad ist modern und funktional gestaltet; zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung. Ein Hauswirtschaftsraum sorgt für Ordnung und kurze Wege im Alltag.

Ein Kellerabteil gehört zur Wohnung.

Außerdem ist ein XXL-Tiefgaragenstellplatz im Wert von 35.000Euro bereits im Kaufpreis enthalten.

??????? ???????: 25001283 - 60486 Frankfurt am Main – Rebstockviertel

?????????????? ??? ????????

- Zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Zentralheizung mit Fernwärme
- Unterflurkonvektoren in den Wohnräumen und im Schlafzimmer
- Flachheizkörper in der Küche und Handtuchheizkörper im Bad
- Dreifach verglaste Fenster
- Elektrische Rollläden mit programmierbarer Steuerung
- LAN Anschlüsse im Wohn- und Schlafzimmer, sowie Zimmer1 (über Homeway Dose)
- Echtholzparkett Esche
- Tageslicht Bad mit Badewanne und Dusche
- Videosprechanlage
- Fahrradraum
- Extra großer Stellplatz mit Anschlussmöglichkeit für Ladestation Elektrofahrzeug

??????? ???????: 25001283 - 60486 Frankfurt am Main – Rebstockviertel

??? ??? ??? ??????????

Frankfurt-West bildet den geographischen Mittelpunkt Frankfurts. Im südlichen Bereich des Stadtteils befindet sich die Messe, im Osten schließt sich die Johann Wolfgang Goethe-Universität an und im Nordwesten die Gewerbegebiete Industriehof und City West.

Der Stadtteil ist dicht besiedelt und bietet sehr attraktive Geschäftsstraßen, kleine Cafés und diverse Kleinkunsttheater (etwa die "Dramatische Bühne"). Hervorzuheben ist der neu erschlossene Bereich südwestlich von Bockenheim, das Rebstockgelände, welches seit 2002 ansprechenden Wohnraum unmittelbar an der Freizeitanlage Rebstockpark und dem Erlebnisbad bietet und folglich zentrumsnahes, neuwertiges Wohnen in Verbindung mit erholsamen Naturerlebnissen verbindet.

Der Rebstockpark schafft mit einem hohen Grünanteil von 75.000 m<sup>2</sup> und 20.000 m<sup>2</sup> Waldbestand Freiräume für die Freizeit.

Der Stadtteil Frankfurt-West verfügt über eine gut ausgebaute Verkehrsanbindung, insbesondere durch den direkten Anschluss im Norden an die Anschlussstelle Miquelallee (Bundesautobahn 66) und im Süden an die Anschlussstelle Opel-Rondell (Bundesautobahn 648), die beide an die A5 in Westen anschließen.

Von der Leonardo-Da-Vinci-Allee und dem Rebstockbad erreichen Sie mit der Straßenbahnlinie 17 in etwa 15 Minuten Fahrzeit die Frankfurter Innenstadt.

??????? ???????: 25001283 - 60486 Frankfurt am Main – Rebstockviertel

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.8.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 55.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25001283 - 60486 Frankfurt am Main – Rebstockviertel

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

von Poll Immobilien GmbH

---

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 26 91 57 0

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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