

Frankfurt am Main – Europaviertel

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

**CODICE OGGETTO: 25001201**



**PREZZO D'ACQUISTO: 935.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 121,98 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

CODICE OGGETTO: 25001201 - 60326 Frankfurt am Main – Europaviertel

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25001201 - 60326 Frankfurt am Main – Europaviertel

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25001201
Superficie netta	ca. 121,98 m <sup>2</sup>
Piano	2
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2012
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	935.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Stato dell'immobile	Curato
Caratteristiche	Balcone

CODICE OGGETTO: 25001201 - 60326 Frankfurt am Main – Europaviertel

## Dati energetici

Riscaldamento	Tele	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.11.2032	Consumo finale di energia	56.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Classe di efficienza energetica	B
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2012

CODICE OGGETTO: 25001201 - 60326 Frankfurt am Main – Europaviertel

## La proprietà



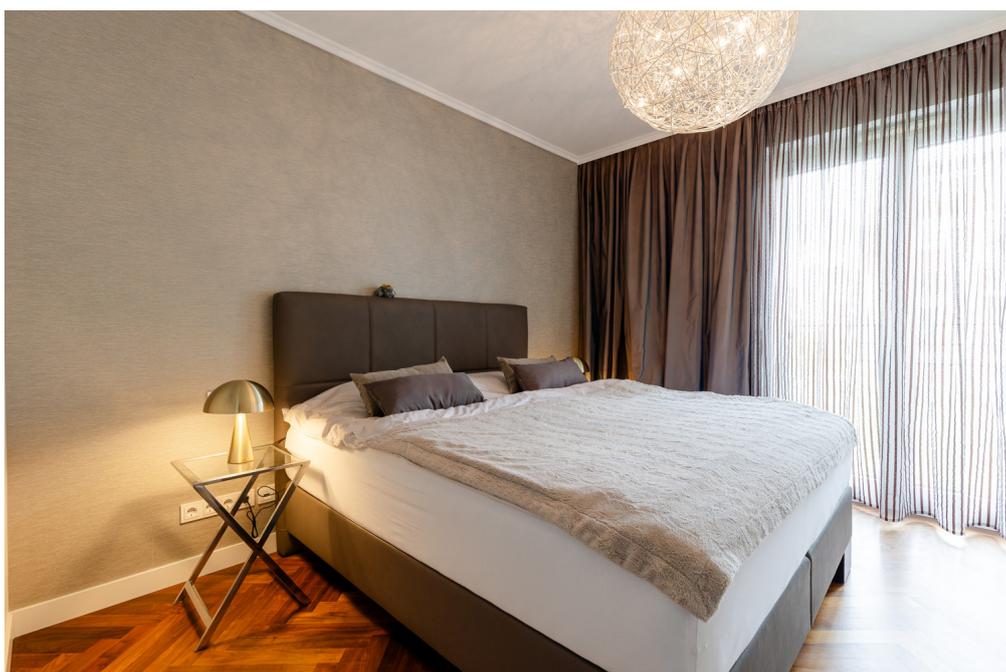
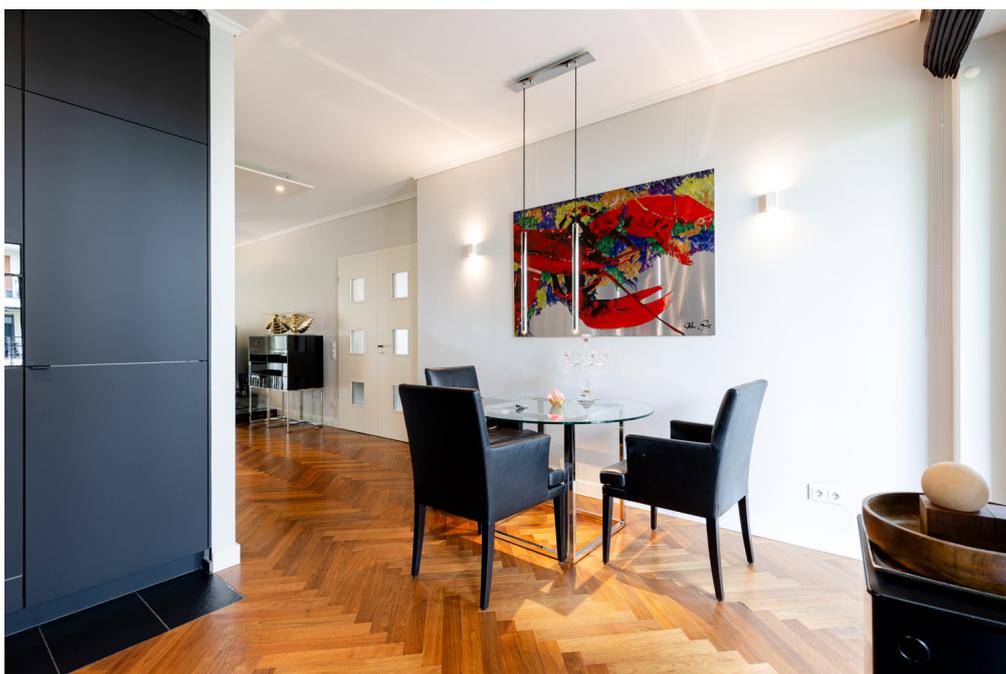
CODICE OGGETTO: 25001201 - 60326 Frankfurt am Main – Europaviertel

## La proprietà



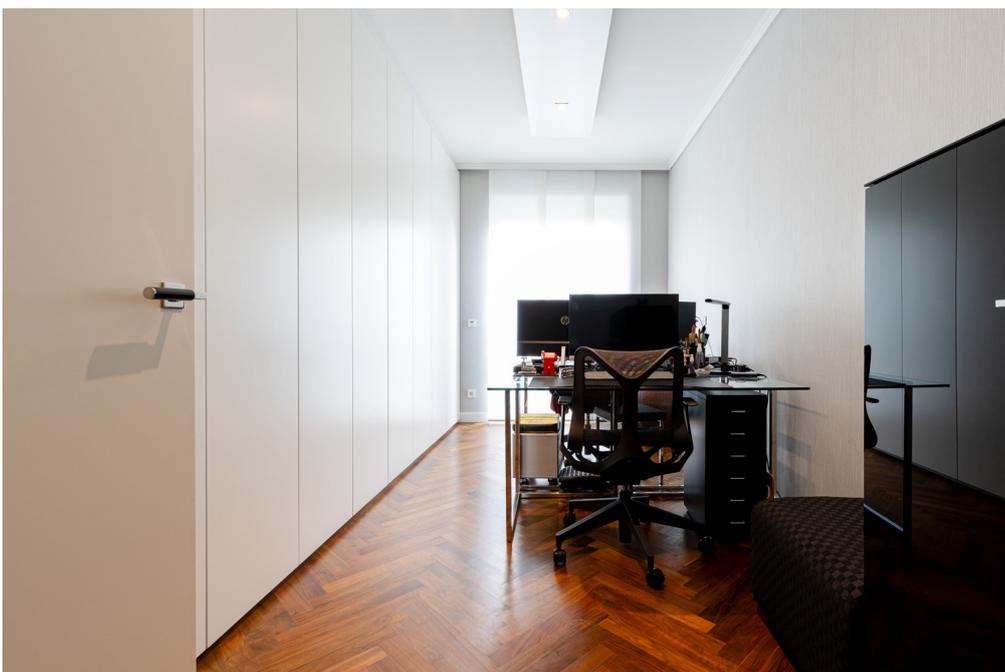
CODICE OGGETTO: 25001201 - 60326 Frankfurt am Main – Europaviertel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25001201 - 60326 Frankfurt am Main – Europaviertel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25001201 - 60326 Frankfurt am Main – Europaviertel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25001201 - 60326 Frankfurt am Main – Europaviertel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25001201 - 60326 Frankfurt am Main – Europaviertel

## La proprietà

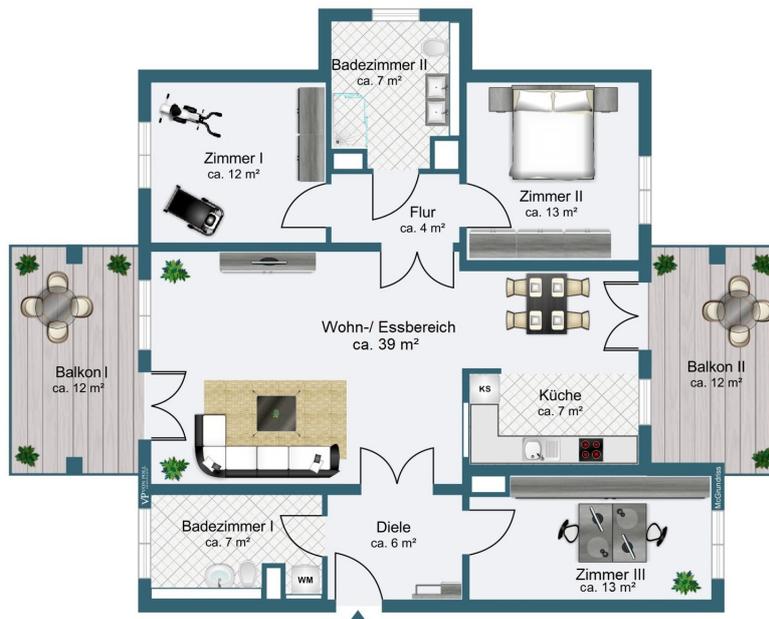


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

CODICE OGGETTO: 25001201 - 60326 Frankfurt am Main – Europaviertel

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25001201 - 60326 Frankfurt am Main – Europaviertel**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 25001201 - 60326 Frankfurt am Main – Europaviertel**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 25001201 - 60326 Frankfurt am Main – Europaviertel**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25001201 - 60326 Frankfurt am Main – Europaviertel**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 25001201 - 60326 Frankfurt am Main – Europaviertel**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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