

Frankfurt am Main – Deutschherrufer

# Moderne Loftwohnung mit Balkon und Lift nahe Mainufer

Objektnummer: 24001200



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

KAUFPREIS: 925.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24001200 - 60594 Frankfurt am Main – Deutschherrnufer

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24001200 - 60594 Frankfurt am Main – Deutschherrnufer

## Auf einen Blick

Objektnummer	24001200
Wohnfläche	ca. 105 m <sup>2</sup>
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Baujahr	2013
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 30000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	925.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24001200 - 60594 Frankfurt am Main – Deutschherrnufer

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Nahwärme	Endenergieverbrauch	73.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.11.2031	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 24001200 - 60594 Frankfurt am Main – Deutschherrnufer

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001200 - 60594 Frankfurt am Main – Deutschherrnufer

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001200 - 60594 Frankfurt am Main – Deutschherrnufer

## Die Immobilie

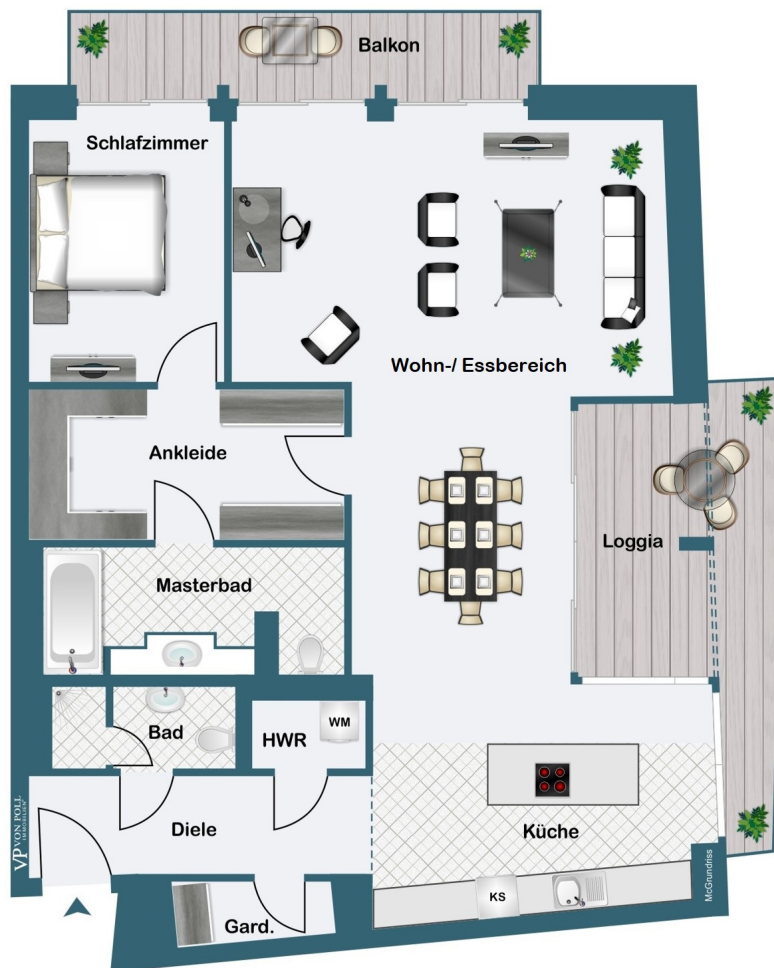


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Objektnummer: 24001200 - 60594 Frankfurt am Main – Deutschherrnufer

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 24001200 - 60594 Frankfurt am Main – Deutschherrnufer

## Ein erster Eindruck

Diese stilvolle Etagenwohnung befindet sich in dem 2013 erbauten Gebäude „East Village Sachsenhausen“ das durch sein innovatives städtebauliches Gesamtkonzept überzeugt. Mit einer Wohnfläche von ca. 105 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung großzügigen Raum für modernes Wohnen und lässt keine Wünsche offen. Die Wohnung verfügt über zwei großzügig gestaltete Zimmer und eine nützliche Aufteilung, die durch den offenen Wohn- und Essbereich betont wird. Die moderne Bulthaup b1 Küche ist funktional durchdacht und fügt sich nahtlos in den Wohnbereich ein. Durch den Einsatz von hochwertigen Materialien wie Massivholz, Aluminium und Edelstahl harmonisiert sie mit dem restlichen Bild der Wohnung. Auch bei den Elektrogeräten werden höchste Ansprüche erfüllt: So verfügt der Miele-Backofen über ein mehrfarbiges Touch-Display mit automatischer Programmeinstellung und das Induktionskochfeld über eine Schnellanwahl je Koch Zone. Der geräumige Liebherr-Kühlschrank mit French Doors verfügt neben zwei separierten Gefrierfächern über einen Ice-Maker. Vom Wohnbereich aus sind zwei Balkone zugänglich. Das geräumige Schlafzimmer verfügt über eine Ankleide und ein Wannenbad en Suite. Ein großes Duschbad ist ebenfalls vorhanden. Ein Hauswirtschaftsraum steht zur Verfügung. Die beiden Badezimmer sind modern und stilvoll gestaltet und mit hochwertigen Sanitärobjekten ausgestattet. Die Klinkerfassade sowie die bodentiefen Fenster, die viel natürliches Licht in die Wohnräume mit einer Deckenhöhe von circa drei Metern lassen, kombiniert mit einer hochwertigen, luxuriösen Ausstattung. Das moderne, barrierefrei konzipierte Wohnhaus wird mit Fernwärme versorgt, die Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung. Im Untergeschoss befindet sich ein Abstellraum und in der Tiefgarage kann ein Stellplatz für 30.000 Euro erworben werden. Das Mainufer in unmittelbarer Nähe hat einen hohen Freizeitwert und eine gute Anbindung an den ÖPNV ist gegeben.

Objektnummer: 24001200 - 60594 Frankfurt am Main – Deutschherrnufer

## Ausstattung und Details

- Barrierefreier Zugang
- Parkettböden
- Bäder mit hochwertigen Sanitärobjekten und Fliesen
- Zweifach verglaster Kunststofffenster
- Zwei Balkone
- Personenaufzug
- Abstellraum im Untergeschoss
- PKW-Stellplatz in der Tiefgarage (Kauf 30.000 €)

Objektnummer: 24001200 - 60594 Frankfurt am Main – Deutschherrnufer

## Alles zum Standort

Wohnen am Fluss: Sachsenhausen-Deutschherrnufer ist der Stadtteil Frankfurts am Mainufer, wo sich Kultur mit Geselligkeit und Lebensfreude mischt. Am Sachsenhausener Museumsufer befindet sich die wunderbare Museumsmeile von internationalem Rang. Durch die Nähe zu der Uferpromenade, zum Stadtwald, den sehr guten Restaurants, Bars und den ausgezeichneten Einkaufsmöglichkeiten bietet dieser Stadtteil ein angenehmes Wohnklima. Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen sind vorhanden. Ein Höchstmaß an Urbanität wird durch die klassische Symbiose aus Wohnen, Freizeit, Arbeiten, Kultur, Restaurants und Läden erreicht. Das Deutschherrnufer zeichnet sich durch eine exzellente Verkehrsanbindung aus. Der Autobahnanschluss zur A661 ist in weniger als fünf Minuten erreicht, wodurch Sie in nicht einmal 30 Minuten den Taunus oder den Odenwald genießen können. Zu den Autobahnen A3 und A5 gelangen Sie in circa zehn Minuten. Diese führen rasch zu weiter entfernten Zielen. In wenigen Minuten fußläufig befinden sich S-Bahn-, Straßenbahn- sowie Busverkehr, welche Sie zügig und bequem an alle Orte Frankfurts und Umgebung befördern können.

Objektnummer: 24001200 - 60594 Frankfurt am Main – Deutschherrnufer

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.11.2031. Endenergieverbrauch beträgt 73.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Nahwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. 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.

Objektnummer: 24001200 - 60594 Frankfurt am Main – Deutschherrnufer

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Johann Sandberg

---

Gutzkowstraße 50 / Schweizer Platz Frankfurt am Main – Sachsenhausen  
E-Mail: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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