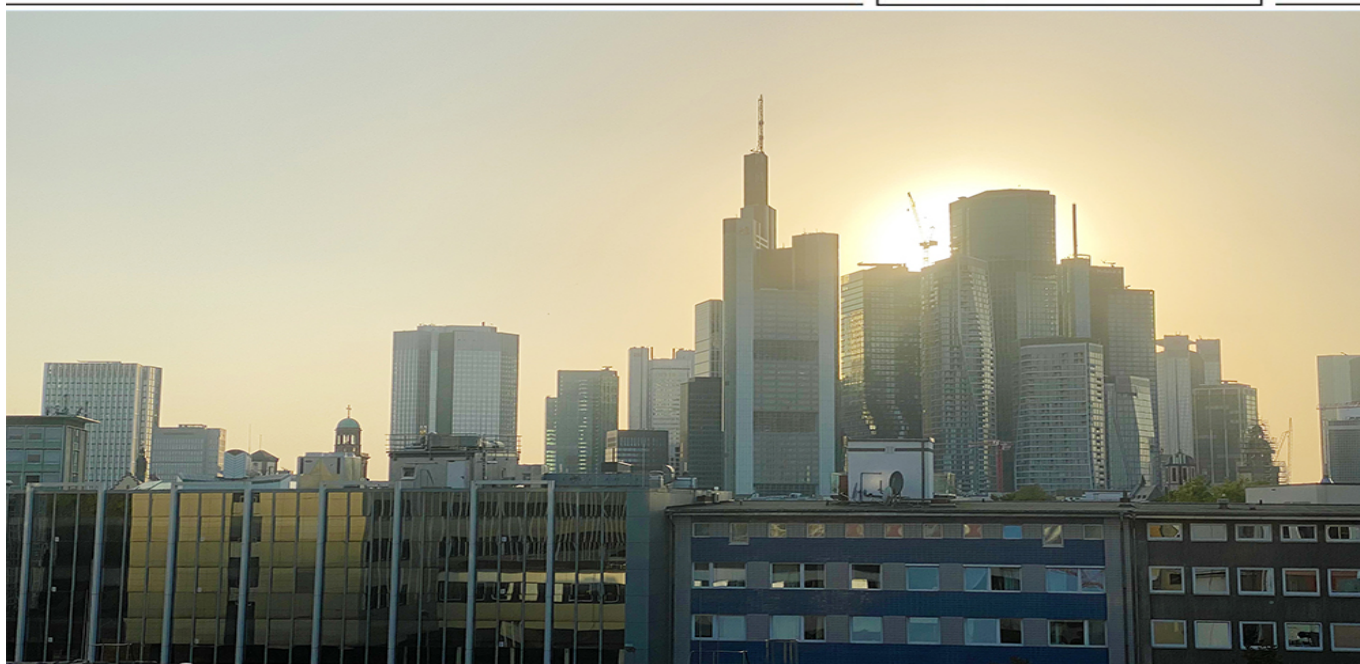


Frankfurt am Main – Innenstadt

# Kapitalanlage mitten in der Stadt inklusive Skylineblick

Objektnummer: 24001255



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

KAUFPREIS: 569.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78,52 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24001255 - 60313 Frankfurt am Main – Innenstadt

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

Objektnummer: 24001255 - 60313 Frankfurt am Main – Innenstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24001255
Wohnfläche	ca. 78,52 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Bezugsfrei ab	01.12.2024
Etage	5
Zimmer	4
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1955

Kaufpreis	569.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 4 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24001255 - 60313 Frankfurt am Main – Innenstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	140.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.03.2029	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 24001255 - 60313 Frankfurt am Main – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001255 - 60313 Frankfurt am Main – Innenstadt

## Die Immobilie

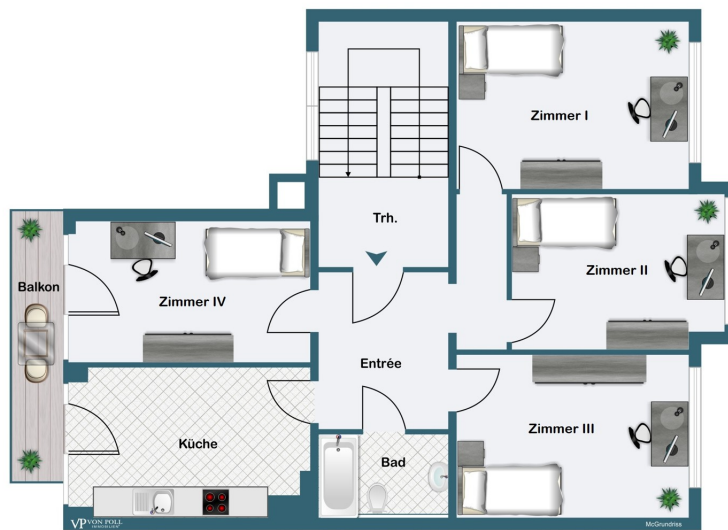


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Objektnummer: 24001255 - 60313 Frankfurt am Main – Innenstadt

## 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: 24001255 - 60313 Frankfurt am Main – Innenstadt**

## Ein erster Eindruck

Diese perfekt geschnittene 4-Zimmer-Wohnung ist ideal für alle, die ein zentrumsnahes und urbanes Wohnumfeld suchen. Vier annähernd gleich große Zimmer machen diese Wohnung ideal für die Vermietung an eine Wohngemeinschaft. Gerade Pendler, Expats und Young Professionals suchen zentrale Lagen mit unschlagbarer Anbindung für unkompliziertes Wohnen. Die helle und freundliche Wohnküche lädt zum gemeinsamen Kochen ein, der anschließende Balkon mit herrlichem Skylineblick zum abendlichen Sundowner. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten und renovierten Zustand. Im Jahr 2020 wurde die Wohnung modernisiert und in diesem Zuge der Grundriss verändert, die Elektrik komplett erneuert, ein neues Bad und eine neue Küche eingebaut. Die Wohnung wird derzeit als Wohngemeinschaft an vier Einzelpersonen vermietet. Die Mieteinnahmen betragen derzeit 30.480,00 € pro Jahr. Ein Kellerraum rundet das Angebot ab.



Objektnummer: 24001255 - 60313 Frankfurt am Main – Innenstadt

## Ausstattung und Details

- Vier Zimmer
- Wohnküche
- Modernes Duschbad
- Balkon
- Toller Skylineblick
- Sehr zentrale Lage
- Mieteinnahmen von 34.800,00€ p.a.

**Objektnummer: 24001255 - 60313 Frankfurt am Main – Innenstadt**

## Alles zum Standort

Über 1200 Jahre hat sich der Innenstadt-Bereich immer wieder enorm gewandelt, aber eines ist gleichgeblieben: die Wallanlagen um den Stadtkern mit ihrem Grüngürtel. Ehemals schützende Befestigungs-Anlagen, heute gut für den Klima-Erhalt. Sie machen gut 20 Prozent der Innenstadt aus und sind ein Quell der Erholung – mit Wasserbecken, Spielplätzen, Rosen-Gärten und altem Baumbestand. Drumherum sind besonders die Wohnlagen entlang der gepflegten Grünflächen der Taunusanlage äußerst begehrt. Diese liegen in der Nähe der Alten Oper, vom Schauspiel bis direkt an den Main. Prachtige Gründerzeitvillen am Opernplatz sind nur wenige Gehminuten von den markanten Business-Hochhäusern und der lebhaften City mit den Einkaufsmeilen Goethestraße, Fressgass und Zeil entfernt. Auch das gastronomische Angebot ist von hoher Qualität und besonders abwechslungsreich, gut für Business-Lunch oder Dinner. Darüber hinaus sind die renommierten Häuser für Konzerte, Theater und Schauspiel auf Welt-Niveau durchgehend in der Innenstadt ansässig. Als Treffpunkte stehen tagsüber viele Straßen-Cafés und abends klassische Bars zum Teil mit Aussicht über die ganze Stadt sowie Clubs zur Verfügung. Zahlreiche Kinos und regionale Stadt- oder Spielfeste, z.B. die Ferienspiele im Sommer für Kinder in der Taunusanlage, runden das Freizeit-Angebot ab. Für die Gesundheit ist mit zahlreichen Praxen, Fitness-Clubs und Wellness-Anbietern gesorgt. Bei den kurzen Distanzen ist alles gut zu Fuß, schnell mit Fahrrad, E-Roller oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Für Autos steht unter den Geschäfts- und Wohnvierteln genug Parkraum zur Verfügung, um trotz der Citylage nicht aufs Fahren verzichten zu müssen. In der Innenstadt haben Sie alle Verkehrsanbindungen vor Ihrer Tür. S-Bahnen, U-Bahnen und Buslinien bringen Sie in Kürze und bequem in die umliegenden Stadtteile.

**Objektnummer: 24001255 - 60313 Frankfurt am Main – Innenstadt**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.3.2029. Endenergieverbrauch beträgt 140.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24001255 - 60313 Frankfurt am Main – Innenstadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Doris Jedlicki

---

Feldbergstraße 35 Frankfurt am Main – Westend  
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)