

Frankfurt am Main – Bahnhofsviertel

# Eigentumswohnung mit gehobener Ausstattung

Objektnummer: 24001113



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

KAUFPREIS: 1.200.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 165 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24001113 - 60329 Frankfurt am Main – Bahnhofsviertel

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

Objektnummer: 24001113 - 60329 Frankfurt am Main – Bahnhofsviertel

## Auf einen Blick

Objektnummer	24001113	Kaufpreis	1.200.000 EUR
Wohnfläche	ca. 165 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Dachform	Mansarddach	Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	07.10.2024	Zustand der Immobilie	Erstbezug
Etage	3	Bauweise	Massiv
Zimmer	3	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	2		
Baujahr	2013		
Stellplatz	1 x Tiefgarage		

Objektnummer: 24001113 - 60329 Frankfurt am Main – Bahnhofsviertel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	89.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.04.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2013

Objektnummer: 24001113 - 60329 Frankfurt am Main – Bahnhofsviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001113 - 60329 Frankfurt am Main – Bahnhofsviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001113 - 60329 Frankfurt am Main – Bahnhofsviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001113 - 60329 Frankfurt am Main – Bahnhofsviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001113 - 60329 Frankfurt am Main – Bahnhofsviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001113 - 60329 Frankfurt am Main – Bahnhofsviertel

## Die Immobilie

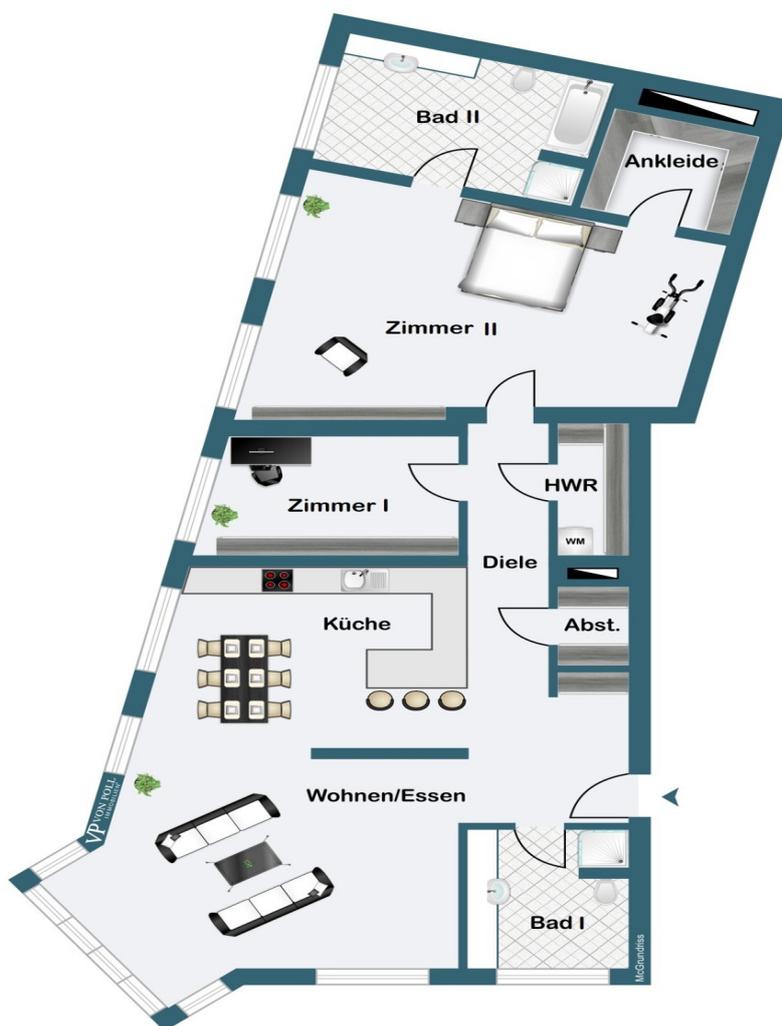


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Objektnummer: 24001113 - 60329 Frankfurt am Main – Bahnhofsviertel

## 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: 24001113 - 60329 Frankfurt am Main – Bahnhofsviertel

## Ein erster Eindruck

Diese Eigentumswohnung mit gehobener Ausstattung befindet sich im südlichen Frankfurter Bahnhofsviertel in fußläufiger Entfernung zur Mainpromenade. Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss und besticht durch die perfekte Mischung aus privilegierter, urbaner Repräsentanz und einzigartiger Qualität. Der Aufzug führt direkt von der Tiefgarage mit abschließbaren Parkboxen in die dritte Etage, wo die Luxuswohnung mit einem ansprechenden Entrée aus kühler Eleganz und anmutigem Look & Feel empfängt. Hier stimmt jeder Raum und jedes Detail. Alle verwendeten Materialien zeugen von verschmolzener Perfektion. Das Raumangebot umfasst eine Küche mit angrenzendem Essbereich, ein Wohnzimmer, einen Schlaftrakt mit Ankleide und Bad en Suite, ein Schlaf- oder Arbeitszimmer sowie zwei Bäder und einen Hauswirtschaftsraum.

Objektnummer: 24001113 - 60329 Frankfurt am Main – Bahnhofsviertel

## Ausstattung und Details

- Einbauküche - Miele Gaggenau
- Echtholzparkett
- Fußbodenheizung
- Zwei Tageslichtbäder
- Niedrigenergiehaus KfW-70
- Elektrische Jalousien
- TV- und Radioanschluss über SAT-Anlage
- Türbildkamera
- EDV-Netz mit CAT Verkabelung
- Tiefgaragenstellplatz
- Keller

Objektnummer: 24001113 - 60329 Frankfurt am Main – Bahnhofsviertel

## Alles zum Standort

Von der Taunusanlage aus führt die breite Kaiserstraße direkt zum Bahnhof und in das zweitkleinste Viertel Frankfurts mit rund 3.500 Einwohnern. Das Bahnhofsviertel gilt als legendär, mit Kultkneipen, schicken Restaurants, Bars und dem „English Theater“. Die besten Gegenden mit modernen Wohnkonzepten sind in der Gutleutstraße oder direkt am Mainkai zu finden. Viele junge Kreative haben in den prächtigen Altbauten der Gründerzeit mit den hohen Decken ihre Agenturen gegründet und den Wandel zum Szene-Viertel forciert. Stylistische Restaurants und Bars sind hier zu finden. Diese gesellen sich einträchtig zu dem bestehenden großen Angebot an Köstlichkeiten aus aller Welt. Zweimal pro Woche ist „Kaiser“-Markt im dann autofreien Abschnitt auf der Kaiserstraße. Das Viertel ist sehr nah am Zentrum, Theater und Oper sind fußläufig erreichbar, gut vernetzt, nachts in einigen Abschnitten als Vergnügungsviertel recht belebt und beliebt. Rund um den weithin sichtbaren Hauptbahnhof im Stil der Neorenaissance sind zahlreiche Hotels, Restaurants und natürlich eine hervorragende Anbindung an das Verkehrsnetz zu finden, ideal für junge Singles oder Paare, die das Großstadtfair zu schätzen wissen. Durch die zentrale Lage ist das Bahnhofsviertel sehr gut an das Verkehrsnetz angebunden. Der Hauptbahnhof bietet Anbindungen an den Regional- sowie den Fernverkehr.

Objektnummer: 24001113 - 60329 Frankfurt am Main – Bahnhofsviertel

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 89.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 24001113 - 60329 Frankfurt am Main – Bahnhofsviertel

## 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)