

Frankfurt am Main – Gutleutviertel

Lichtdurchflutetes Domizil mit Tiefgaragenstellplatz in einzigartiger Lage auf der Westhafenmole

CODE DU BIEN: 24001249



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.595.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 109,91 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24001249 - 60327 Frankfurt am Main – Gutleutviertel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24001249 - 60327 Frankfurt am Main – Gutleutviertel

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24001249
Surface habitable	ca. 109,91 m ²
Etage	3
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	2007
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	1.595.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 8 m ²
Aménagement	WC invités, Balcon

CODE DU BIEN: 24001249 - 60327 Frankfurt am Main – Gutleutviertel

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	80.50 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	30.05.2033	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2007

CODE DU BIEN: 24001249 - 60327 Frankfurt am Main – Gutleutviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 24001249 - 60327 Frankfurt am Main – Gutleutviertel

La propriété



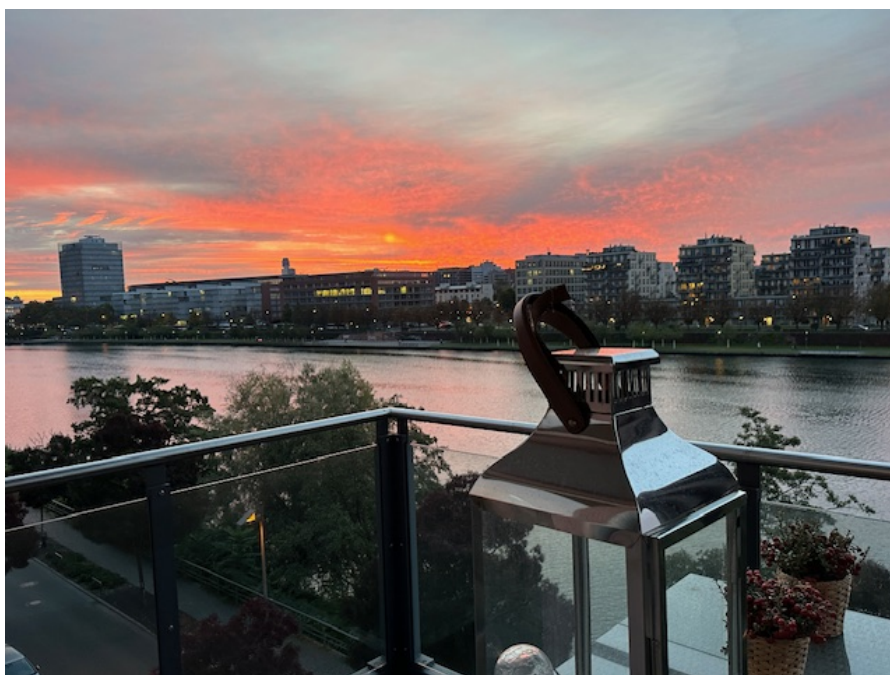
CODE DU BIEN: 24001249 - 60327 Frankfurt am Main – Gutleutviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 24001249 - 60327 Frankfurt am Main – Gutleutviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 24001249 - 60327 Frankfurt am Main – Gutleutviertel

La propriété

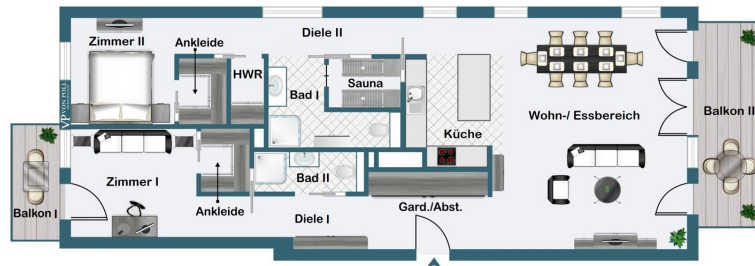


Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

CODE DU BIEN: 24001249 - 60327 Frankfurt am Main – Gutleutviertel

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24001249 - 60327 Frankfurt am Main – Gutleutviertel

Une première impression

Die angebotene, sehr helle Drei-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines attraktiven Mehrfamilienhauses direkt auf der Mole im Frankfurter Westhafen. Der Kaufpreis beinhaltet einen komfortablen Tiefgaragenplatz im Wert von 45.000,-€ Das besondere Domizil hat ein einzigartiges Ambiente : Urlaubsflair mitten in der Stadt. Bodentiefe Fensterfronten bieten einen unverbaubaren, uneingeschränkten Weitblick über den Fluss. Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer mit jeweils begehbarem Kleiderschrank, sowie zwei Designer-Badezimmer. Das Masterbad ist mit einer Sauna ausgestattet. Im großen, sehr geräumigen Einbauschränk im Flur lassen sich sämtliche Haushaltsgegenstände dezent und praktisch verstauen. Der großzügige offene Wohn-/ Essbereich bietet eine moderne Gaggenau-Einbauküche. Die bodentiefe Fensterfront verläuft über den kompletten Raum. Sowohl vom Innenbereich als auch vom großen Sonnenbalkon genießen Sie eine spektakuläre Aussicht. Die Ausstattung ist insgesamt edel und zeitlos. Im November 2024 wurde ein neuer, massiver und hochwertiger Eichendielenboden verlegt. Jeder individuelle Bereich der Wohnung ist mit dezenten, eleganten Schiebetüren voneinander trennbar. Maßangefertigte, geräumige Einbauten sind dem puristischen, modernen Stil der Wohnung angepasst. Zwei schöne Outdoorbereiche stehen zur Verfügung: Der Nordost-Balkon ist zur Marina und der große Südwest-Balkon zum Mainufer ausgerichtet. Die besondere Lage, direkt am Mainufer, hat einen hohen Freizeitwert und sämtliche Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar.

CODE DU BIEN: 24001249 - 60327 Frankfurt am Main – Gutleutviertel

Détails des commodités

- Neuer, massiver Eichenparkettboden (November 2024)
- Fußbodenheizung
- Gaggenau Einbauküche mit Edeltah-Arbeitsplatte
- Zwei Badezimmer, eins mit Sauna
- Begehbare Kleiderschränke in beiden Schlafzimmern
- Maßangefertigte, hochwertige Einbauten
- Elegante Schiebetüren
- Bodentiefe Fensterfronten
- Deckenhöhe circa 2,80 Meter
- Separater Hauswirtschaftsraum
- Zwei Balkone
- Tiefgaragenstellplatz inkl.
- Kellerraum

CODE DU BIEN: 24001249 - 60327 Frankfurt am Main – Gutleutviertel

Tout sur l'emplacement

Das aufstrebende Gutleutviertel erstreckt sich zwischen dem Main und dem Gleisbett des Hauptbahnhofs über mehrere Kilometer. Es wandelt sich zusehends zum In-Quartier mit rauem Charme und gemischter Nutzung. Industriebauten wurden zu Lofts und sind teils fest in der Hand von Kreativen, wie die Milchsackfabrik. Oder sie wurden umfangreich saniert, um zeitgemäßes Wohnen zu ermöglichen. Dazwischen gibt es ruhige Siedlungen, noch unsanierte Altbauten, Industrie- und Verwaltungsbauten, sowie einige In-Treffpunkte wie das kultige "Orange Beach", eine kleine Welt für sich, direkt am Ufer unter zwei Eisenbahnbrücken gelegen. Die Nähe zum Fluss, und damit auch zum exklusiven Westhafen ist für das gesamte Areal kennzeichnend. Der verwunschene und versteckt gelegene Sommerhoffpark zwischen Mainufer und Gutleutstraße – der direkten Verbindung zur A5 – ist eine wahre Insel der Ruhe. Das Gutleutviertel ist ein echtes Quartier für Unkonventionelle, die Großstadtgefühl und Strandleben gleichermaßen lieben.

CODE DU BIEN: 24001249 - 60327 Frankfurt am Main – Gutleutviertel

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.5.2033. Endenergieverbrauch beträgt 80.50 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. 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.

CODE DU BIEN: 24001249 - 60327 Frankfurt am Main – Gutleutviertel

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Johann Sandberg

Gutzkowstraße 50 / Schweizer Platz Francfort-sur-le-Main - Sachsenhausen

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com