

Frankfurt am Main – Gutleutviertel

Lichtdurchflutetes Domizil mit Tiefgaragenstellplatz in einzigartiger Lage auf der Westhafenmole

????????? ??????????: 24001249



www.von-poll.com

???? ??????: 1.595.000 EUR • ??????????: ca. 109,91 m² • ??????: 3

??????? ???????: 24001249 - 60327 Frankfurt am Main – Gutleutviertel

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24001249 - 60327 Frankfurt am Main – Gutleutviertel

?? ??? ??????

| | | | |
|----------------------------------|-------------------------------|-----------------------|---|
| ???????? ?????????? | 24001249 | ????? ??????? | 1.595.000 EUR |
| ????????????? | ca. 109,91 m ² | ????????????? | ??????? |
| ???????? | 3 | ????????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ???????? | 3 | | |
| ????????????? ??? ??????????? | 2 | | |
| ??????????? | 2 | ????? ??????????????? | 2024 |
| ????? ?????????????? | 2007 | ????????? | ??????? |
| ?????? ?????????????? | 1 x ?????????? ??????????? | ????????????????? | ca. 8 m ² |
| | | ?????? | WC ??????????????, ??????????? |

???????? ??????????: 24001249 - 60327 Frankfurt am Main – Gutleutviertel

?????????????? ????????????

| | | | |
|---------------------|--------------------|-----------------------|---------------|
| ??????????? | ????????????? | ????????????????? | VERBRAUCH |
| ??????????? | ??????????? | ??????????? | |
| ????? ???????????? | ????????? ???????? | ????????? | 80.50 kWh/m²a |
| | ??????? | ??????????????? | |
| ??????????????? | 30.05.2033 | ????????????? | C |
| ??????????????????? | | ????????????????? | |
| ????????? ??? | | ??????????????? | |
| ????? ???????????? | ??????? | ??????????????? | |
| | | ????? ?????????????? | 2007 |
| | | ?????????? ?? ?? | |
| | | ??????????????? | |
| | | ????????????????????? | |

???????? ??????????: 24001249 - 60327 Frankfurt am Main – Gutleutviertel

?? ?????????



???????? ??????????: 24001249 - 60327 Frankfurt am Main – Gutleutviertel

?? ?????????



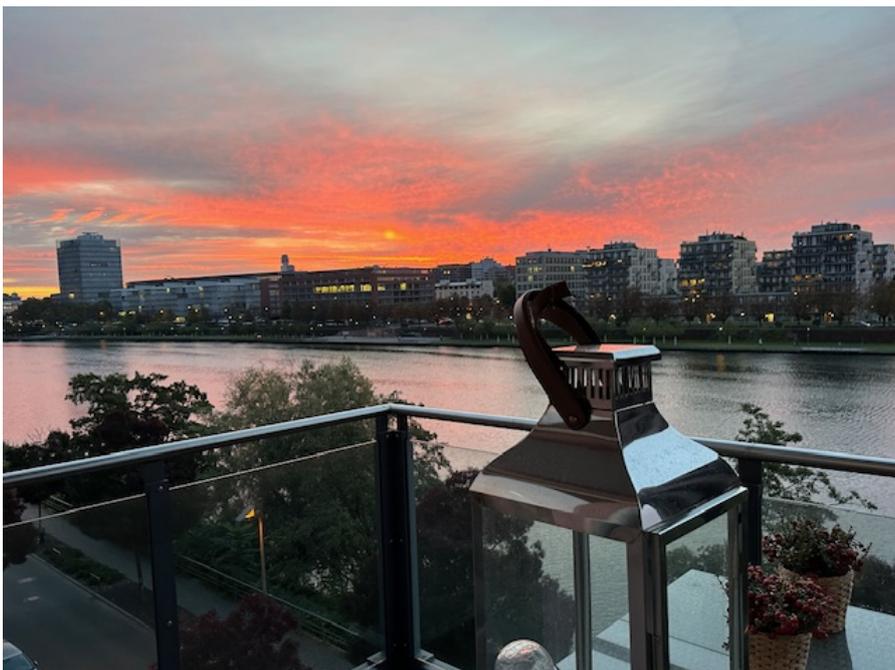
??????? ????????: 24001249 - 60327 Frankfurt am Main – Gutleutviertel

?? ????????



??????? ???????: 24001249 - 60327 Frankfurt am Main – Gutleutviertel

?? ????????



???????? ??????????: 24001249 - 60327 Frankfurt am Main – Gutleutviertel

?? ?????????

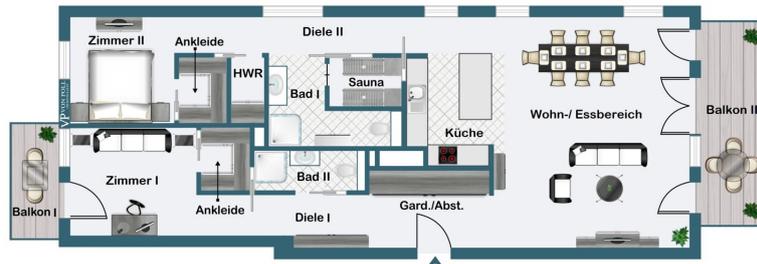


Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

???????? ??????????: 24001249 - 60327 Frankfurt am Main – Gutleutviertel

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ???????: 24001249 - 60327 Frankfurt am Main – Gutleutviertel

??? ?????? ???????????

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.

??????? ???????: 24001249 - 60327 Frankfurt am Main – Gutleutviertel

???????????????? ???? ??????????

- Neuer, massiver Eichenparkettboden (November 2024)
- Fußbodenheizung
- Gaggenau Einbauküche mit Edelstah-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

??????? ???????: 24001249 - 60327 Frankfurt am Main – Gutleutviertel

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ???????: 24001249 - 60327 Frankfurt am Main – Gutleutviertel

????? ????????????????

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.

???????? ??????????: 24001249 - 60327 Frankfurt am Main – Gutleutviertel

?????????????? ???????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Johann Sandberg

Gutzkowstraße 50 / Schweizer Platz ?????????????? - Sachsenhausen

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com