

Frankfurt am Main – Altstadt

# Exklusive Wohnung mit modernem Design im charmanten neuen Altstadt-Quartier

Objektnummer: 24001119



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

KAUFPREIS: 940.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 86 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24001119 - 60311 Frankfurt am Main – Altstadt

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

Objektnummer: 24001119 - 60311 Frankfurt am Main – Altstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24001119
Wohnfläche	ca. 86 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2018

Kaufpreis	940.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24001119 - 60311 Frankfurt am Main – Altstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	FERN	Endenergiebedarf	73.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.01.2028	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 24001119 - 60311 Frankfurt am Main – Altstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001119 - 60311 Frankfurt am Main – Altstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001119 - 60311 Frankfurt am Main – Altstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001119 - 60311 Frankfurt am Main – Altstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24001119 - 60311 Frankfurt am Main – Altstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001119 - 60311 Frankfurt am Main – Altstadt

## Die Immobilie

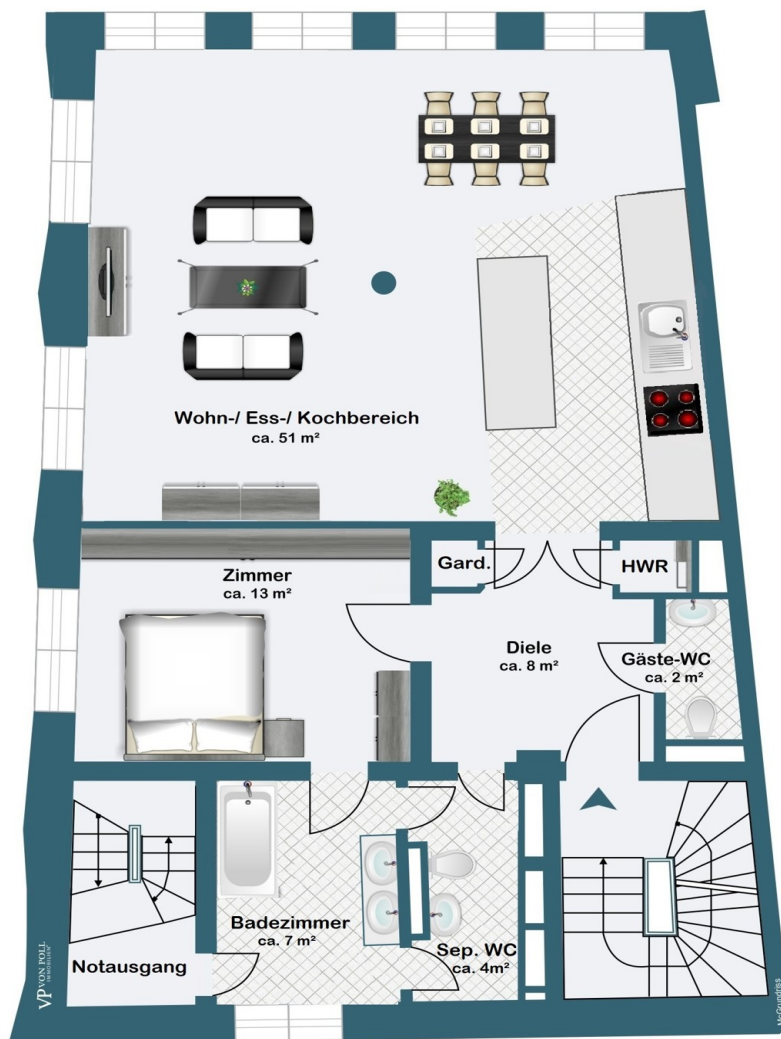


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Objektnummer: 24001119 - 60311 Frankfurt am Main – Altstadt

## 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: 24001119 - 60311 Frankfurt am Main – Altstadt

## Ein erster Eindruck

Die "Neue Frankfurter Altstadt", die ein prominentes Highlight in Stadtarchitektur darstellt, entstand im Jahr 2018 und ist zu einem Wahrzeichen Frankfurts geworden! Dieses historische Quartier ist authentisch, urban und exklusiv. Die exklusive Zwei-Zimmer-Wohnung besticht durch die exklusive Altbau Architektur mit hohen Decken, Stilelementen und Flair gemixt mit modernstem Design und Komfort. Bei der Wohnung handelt es sich um einen Erstbezug. Auf circa 86 Quadratmetern großzügiger Raumaufteilung für anspruchsvolle Bewohner bietet die attraktive Wohnung elegantes, urbanes und modernes Stadtleben. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiges Entrée mit einem separaten Garderobenraum: Von der eleganten Diele aus sind alle Räume direkt begehbar. Das Herzstück der Wohnung ist der lichtdurchflutete sehr große Wohn-/ und Essbereich, der mit einer hochwertigen offenen Einbauküche ausgestattet ist. Die Küche entspricht dem neuesten Standard und verfügt über innovative Funktionen wie Selbstabschaltende Elektrogeräte und eine Klopf Funktion, mit der sich einige Schränke öffnen lassen. Das Schlafzimmer verfügt über ein eigenes, luxuriöses Tageslicht Badezimmer-en-Suite, dass Ihnen ein Höchstmaß an Privatsphäre und Komfort bietet. Zusätzlich steht ein Gäste-WC zur Verfügung. Die gesamte Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die für eine angenehme Wärmeverteilung in allen Räumen sorgt. Die Böden sind mit elegantem Parkett und stilvollen Fliesen ausgelegt, die eine hochwertige und zeitgemäße Wohnatmosphäre schaffen. Große stylische Fensterfronten im Altbaustil schaffen Helligkeit und optimale Lichtverhältnisse. Die Wohnung verfügt über einen praktischen Abstell-Hauswirtschaftsraum, für zusätzlichen Stauraum. Besondere Aufmerksamkeit wurde auch der Energieeffizienz und dem Wohnkomfort gewidmet. Die dreifach verglasten Isoglasfenster garantieren optimale Schalldämmung und Energieeinsparung, während die Passivlüftung für ein stets angenehmes Raumklima sorgt. Die zentrale Lage der Wohnung bietet beste Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel sowie eine hervorragende Mikrolage und Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturelle Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Der Charme des neuen Altstadt Quartiers ist außergewöhnlich und bietet viel Lebensqualität. Anwohner haben außerdem die Möglichkeit auf eigene Parkplätze in der Tiefgarage - ab 60 Euro monatlich.

Objektnummer: 24001119 - 60311 Frankfurt am Main – Altstadt

## Ausstattung und Details

- Architektur im Altbaustil
- Hochwertiges Parkett
- Elegante Schachbrett Fliesen im Entrée
- Kassettentüren
- Großflächige Fensterfronten in Altbau Optik
- Schallsichere Dreifachverglasung
- Energetisch moderne Fußbodenheizung
- Passivlüftung
- Hochwertige Einbauküche mit modernen Geräten
- Tageslicht Badezimmer
- Abstell- und Garderobenraum
- Gäste-WC
- Als Anwohner Berechtigung auf 2 Plätze in der Tiefgarage

Objektnummer: 24001119 - 60311 Frankfurt am Main – Altstadt

## Alles zum Standort

Über 1200 Jahre hat sich der Innenstadt-Bereich um die Frankfurter Altstadt herum immer wieder enorm gewandelt, aber eines ist geblieben: die Wallanlagen um den Stadtkern mit ihrem Grüngürtel mit Grünanlagen, Parks, Spielplätzen, Rosen-Gärten und viel altem Baumbestand. Die "Neue Frankfurter Altstadt" ist ein Unikat in Deutschland und von außergewöhnlicher Architektur geprägt. Alles ist neu oder revitalisiert worden und historisch beeinflusst von der Stadtgeschichte und der nahegelegenen Paulskirche, dem Römer und dem Dom. Das Herz der Stadt! Diverse Einkaufsmöglichkeiten in der nahegelegenen Innenstadt und Hauptwache sind fußläufig erreichbar. Auch das gastronomische Angebot ist von hoher Qualität und besonders abwechslungsreich, gut für Business-Lunch oder Dinner. Darüber hinaus sind nicht weit viele Museen und die renommierten Häuser für Konzerte und Theater in der Innenstadt ansässig. Als Treffpunkte stehen tagsüber viele Straßen-Cafés und abends klassische Bars sowie Clubs zur Verfügung. Für die Gesundheit ist mit zahlreichen Praxen, Fitness-Clubs und Wellness-Anbietern gesorgt. Eine ideale urbane und zentrale Mikrolage. 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: 24001119 - 60311 Frankfurt am Main – Altstadt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.1.2028. Endenergiebedarf beträgt 73.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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: 24001119 - 60311 Frankfurt am Main – Altstadt

## 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)