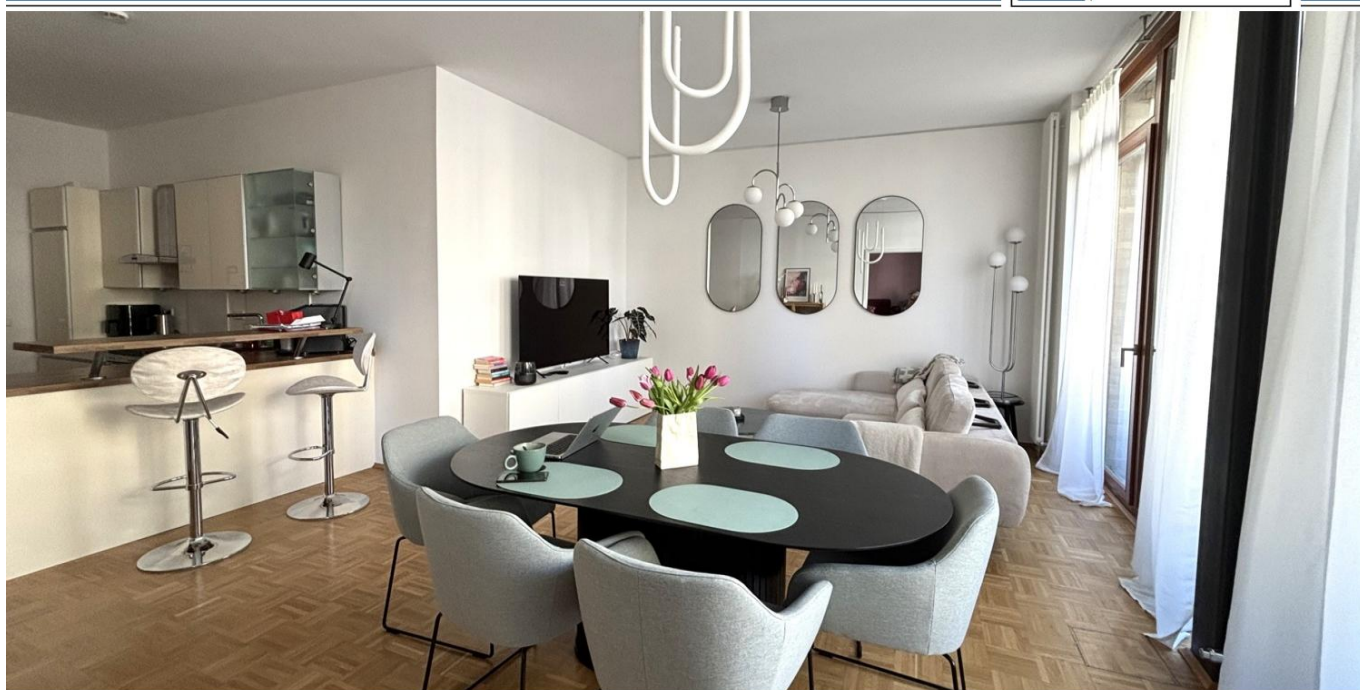


Frankfurt am Main – Deutschherrnufer

# Kapitalanlage! Beeindruckende Zwei-Zimmer-Loftwohnung mit Balkon in Mainnähe

Property ID: 25001112



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

PURCHASE PRICE: 520.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 63,71 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

Property ID: 25001112 - 60594 Frankfurt am Main – Deutschherrnufer

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25001112 - 60594 Frankfurt am Main – Deutschherrnufer

## At a glance

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Property ID          | 25001112                 |
| Living Space         | ca. 63,71 m <sup>2</sup> |
| Floor                | 2                        |
| Rooms                | 2                        |
| Bedrooms             | 1                        |
| Bathrooms            | 1                        |
| Year of construction | 2007                     |
| Type of parking      | 1 x Underground car park |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 520.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Usable Space          | ca. 10 m <sup>2</sup>                                                     |
| Equipment             | Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony                  |

Property ID: 25001112 - 60594 Frankfurt am Main – Deutschherrnufer

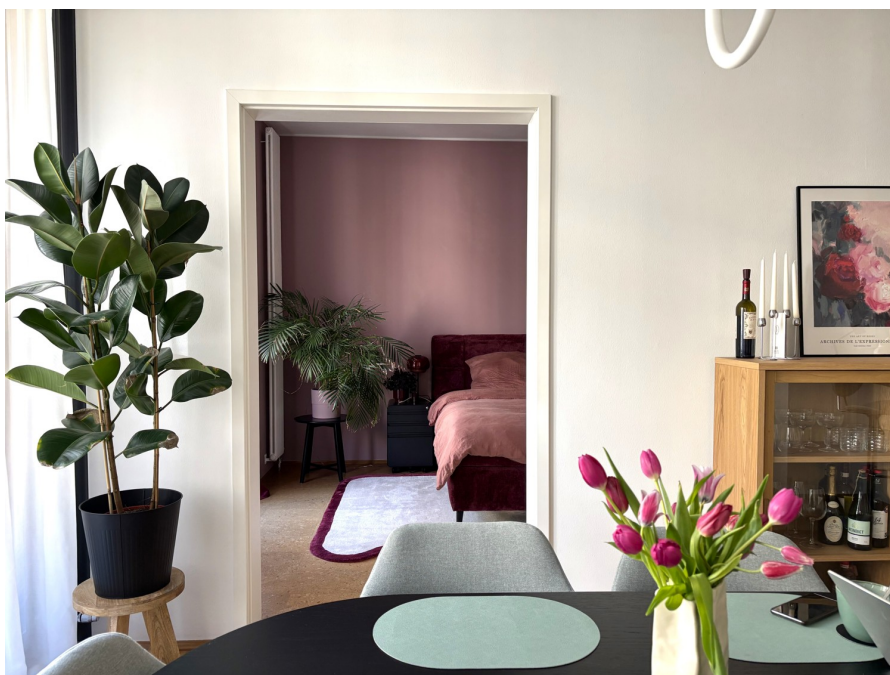
## Energy Data

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Type of heating                | Central heating |
| Energy Source                  | Remote          |
| Energy certificate valid until | 28.04.2034      |
| Power Source                   | Gas             |

|                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption                             | 61.90 kWh/m²a                  |
| Energy efficiency class                              | B                              |
| Year of construction according to energy certificate | 2007                           |

Property ID: 25001112 - 60594 Frankfurt am Main – Deutschherrnufer

## The property



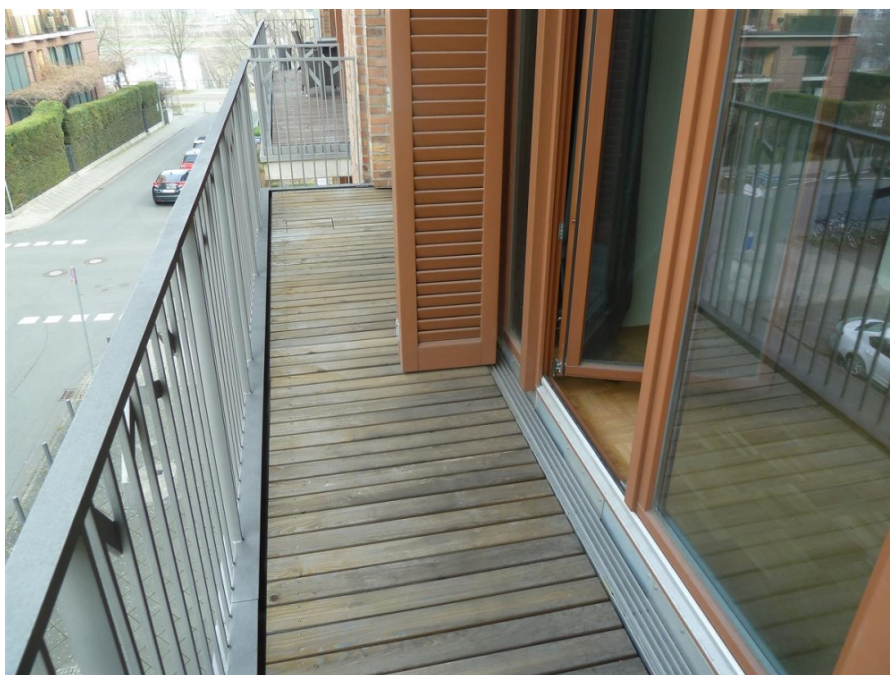
Property ID: 25001112 - 60594 Frankfurt am Main – Deutschherrnufer

## The property



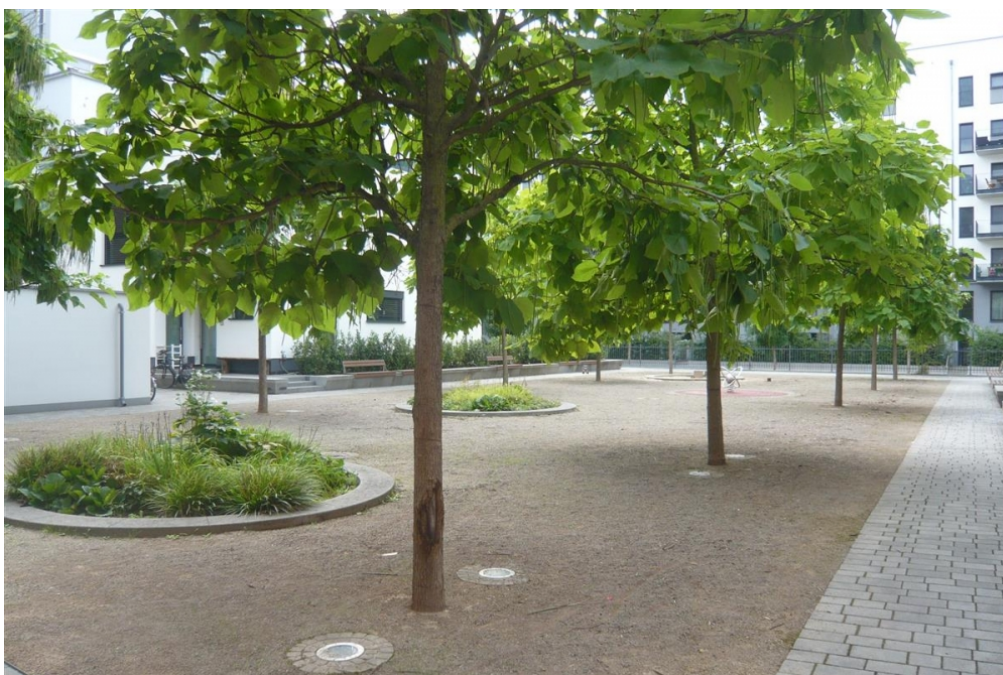
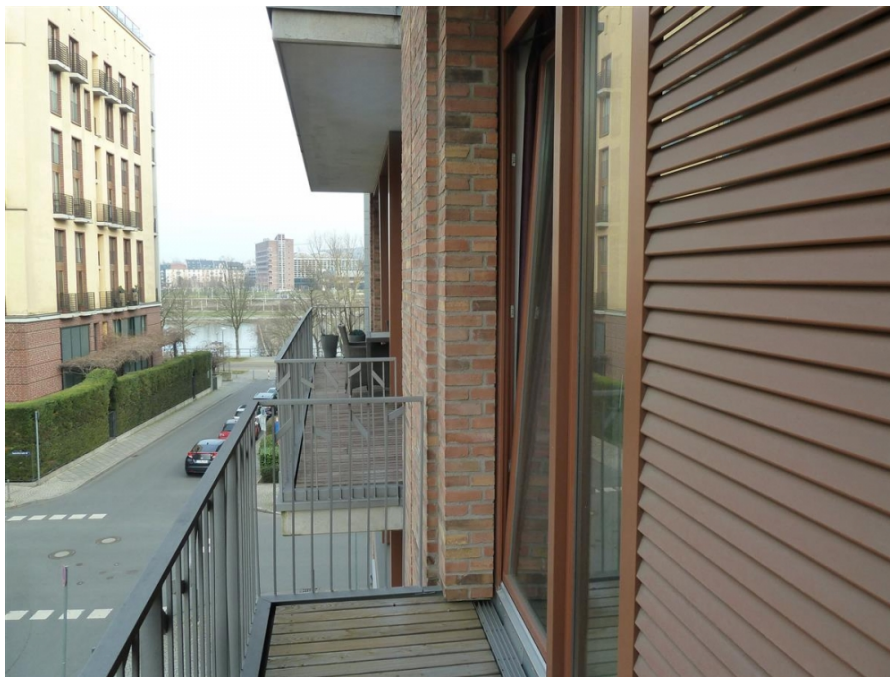
Property ID: 25001112 - 60594 Frankfurt am Main – Deutschherrnufer

## The property



Property ID: 25001112 - 60594 Frankfurt am Main – Deutschherrnufer

## The property



Property ID: 25001112 - 60594 Frankfurt am Main – Deutschherrnufer

## The property

VON POLL  
IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 25001112 - 60594 Frankfurt am Main – Deutschherrnufer

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25001112 - 60594 Frankfurt am Main – Deutschherrnufer**

## A first impression

Für Kapitalanleger - Im Loftviertel Soho, direkt am Main, befindet sich diese exzellente Zwei-Zimmer-Wohnung.

Die stilvolle Loftwohnung präsentiert sich hell und offen, mit edlen Materialien und bodentiefen Lofffenstern.

Vom Entrée gelangt man in den großzügigen Wohn-/ Essbereich mit offener Küche, das angrenzende Schlafzimmer ist durch eine Flügeltür verbunden.

Ein modernes Badezimmer mit Design-Waschtisch aus Beton sowie ein Gäste-WC bieten zusätzlichen Komfort.

Vom Wohn-/ Essbereich gelangt man auf den sonnigen Balkon mit Holzbelag und seitlichem Blick auf den Main.

Der schön angelegte Innenhof mit Garten und Sitzbänken kann gemeinschaftlich genutzt werden.

Ein Tiefgaragenstellplatz ist im Kaufpreis inbegriffen.

Die Businesswohnung ist derzeit zu einer Kaltmiete von € 1.300,- vermietet.

Eine erstklassige Kapitalanlage direkt am Main.

Property ID: 25001112 - 60594 Frankfurt am Main – Deutschherrnufer

## Details of amenities

- Einbauküche
- Bodentiefe Loftfenster aus Holz
- Parkettboden
- Industrie-Wandheizkörper
- Videogegegensprechanlage
- Lift
- Gartenmitbenutzung
- Tiefgaragenstellplatz

**Property ID: 25001112 - 60594 Frankfurt am Main – Deutschherrnufer**

## All about the location

Wohnen am Fluss: Sachsenhausen-Deutschherrnufer ist der Stadtteil Frankfurts am Mainufer, wo sich Kultur mit Geselligkeit und Lebensfreude mischt. Am Sachsenhausener Museumsufer befindet sich die wunderbare Museumsmeile von internationalem Rang. Durch die Nähe zu der Uferpromenade, zum Stadtwald, den sehr guten Restaurants, Bars und den ausgezeichneten Einkaufsmöglichkeiten bietet dieser Stadtteil ein angenehmes Wohnklima. Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen sind vorhanden.

Ein Höchstmaß an Urbanität wird durch die klassische Symbiose aus Wohnen, Freizeit, Arbeiten, Kultur, Restaurants und Läden erreicht.

Das Deutschherrnufer zeichnet sich durch eine exzellente Verkehrsanbindung aus. Der Autobahnanschluss zur A661 ist in wenigen Minuten erreicht, wodurch Sie schnell den Taunus oder den Odenwald genießen können. Zu den Autobahnen A3 und A5 gelangen Sie in wenigen Minuten. Diese führen rasch zu weiter entfernten Zielen. In wenigen Minuten fußläufig befinden sich S-Bahn-, Straßenbahn- sowie Busverkehr, welche Sie zügig und bequem an alle Orte Frankfurts und Umgebung befördern können.

Property ID: 25001112 - 60594 Frankfurt am Main – Deutschherrnufer

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.4.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 61.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25001112 - 60594 Frankfurt am Main – Deutschherrnufer

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Doris Jedlicki

---

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 26 91 57 0

E-Mail: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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