

Frankfurt am Main – Deutschherrnufer

# Moderne Wohnung mit zwei Balkonen, Aufzug und TG-Platz am Deutschherrnufer East Village

????????? ??????????: 25001165



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

???? ??????: 769.000 EUR • ??????????: ca. 96,5 m<sup>2</sup> • ??????: 3

???????? ??????????: 25001165 - 60594 Frankfurt am Main – Deutschherrnufer

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ?????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ??????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ??????????????????

???????? ?????????: 25001165 - 60594 Frankfurt am Main – Deutschherrnufer

?? ??? ??????

|                     |                         |                      |                       |
|---------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|
| ???????? ?????????  | 25001165                | ????? ??????         | 769.000 EUR           |
| ???????????         | ca. 96,5 m <sup>2</sup> | ???????????          | ???????               |
| ???????             | 3                       | ???????????          | Käuferprovision       |
| ?????????           | 3                       |                      | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ???????????         | 2                       |                      | MwSt.) des            |
| ???????????         |                         |                      | beurkundeten          |
| ???????????         | 1                       |                      | Kaufpreises           |
| ????? ????????????  | 2015                    | ?????????            | ???????               |
| ?????? ???????????? | 1 x ????????            | ???????????          |                       |
|                     | ???????????             | ???????????????????? | ca. 7 m <sup>2</sup>  |
|                     |                         | ??????               |                       |
|                     |                         | ???????              | WC ????????????,      |
|                     |                         |                      | ????????????????      |
|                     |                         |                      | ?????????, ?????????  |

???????? ?????????: 25001165 - 60594 Frankfurt am Main – Deutschherrnufer

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

|                                               |                             |                                                                              |               |
|-----------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                      | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>???????????                                             | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                             | ?????????????????           | ???????                                                                      | 73.60 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>??????? | 01.11.2031                  | ?????????????<br>?????????????                                               |               |
| ????? ???????????                             | ???????                     | ?????????????<br>?????????????<br>??????????                                 | B             |
|                                               |                             | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2015          |

???????? ??????????: 25001165 - 60594 Frankfurt am Main – Deutschherrnufer

?? ?????????



???????? ??: 25001165 - 60594 Frankfurt am Main – Deutschherrnufer

?? ???????



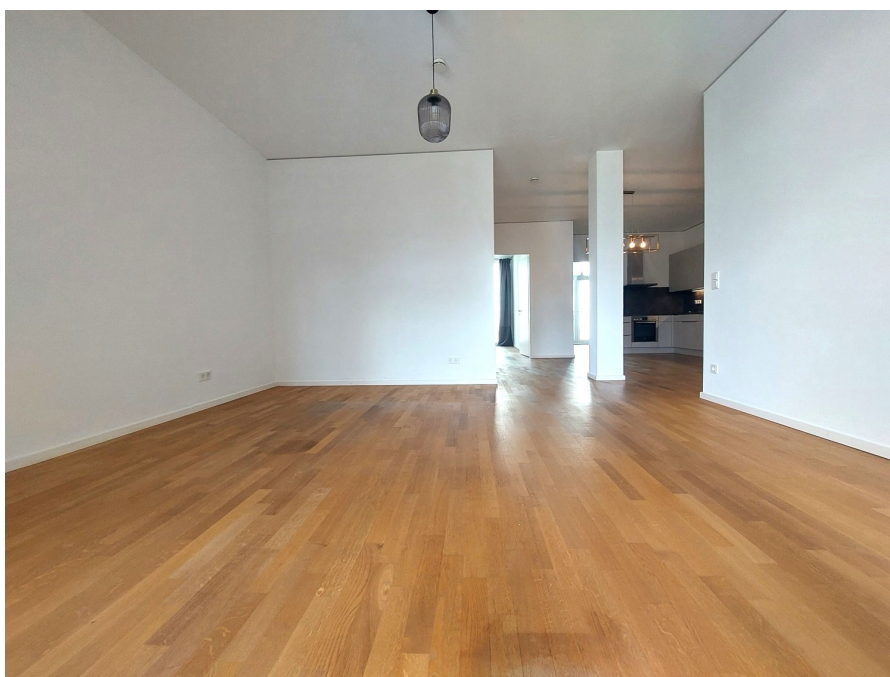
???????? ??: 25001165 - 60594 Frankfurt am Main – Deutschherrnufer

?? ????????



???????? ??????????: 25001165 - 60594 Frankfurt am Main – Deutschherrnufer

?? ?????????



???????? ??: 25001165 - 60594 Frankfurt am Main – Deutschherrnufer

?? ???????



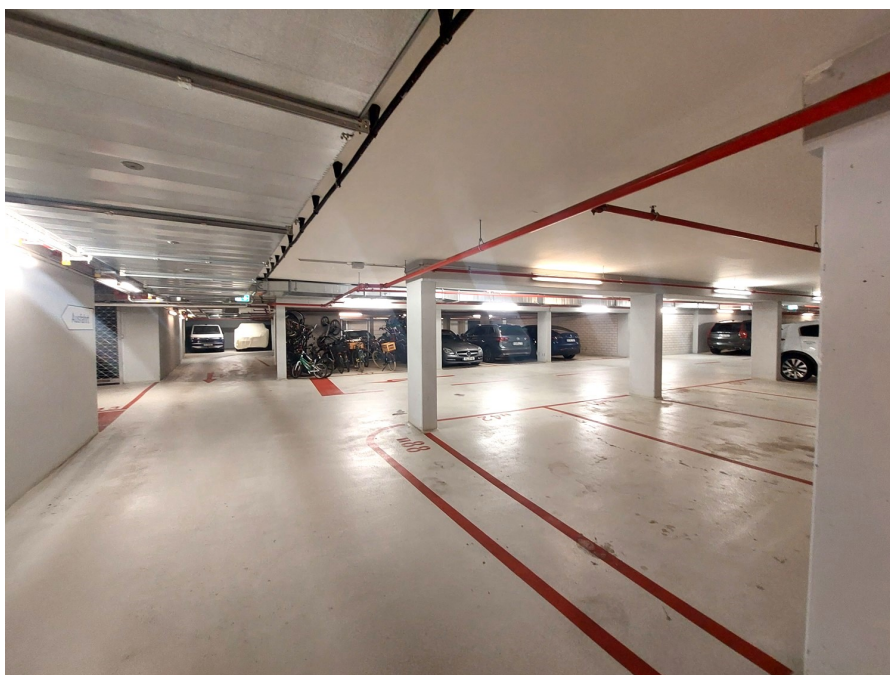
???????? ??: 25001165 - 60594 Frankfurt am Main – Deutschherrnufer

?? ???????



???????? ??: 25001165 - 60594 Frankfurt am Main – Deutschherrnufer

?? ???????



???????? ??????????: 25001165 - 60594 Frankfurt am Main – Deutschherrnufer

?? ?????????



???????? ?????????: 25001165 - 60594 Frankfurt am Main – Deutschherrnufer

?? ?????????

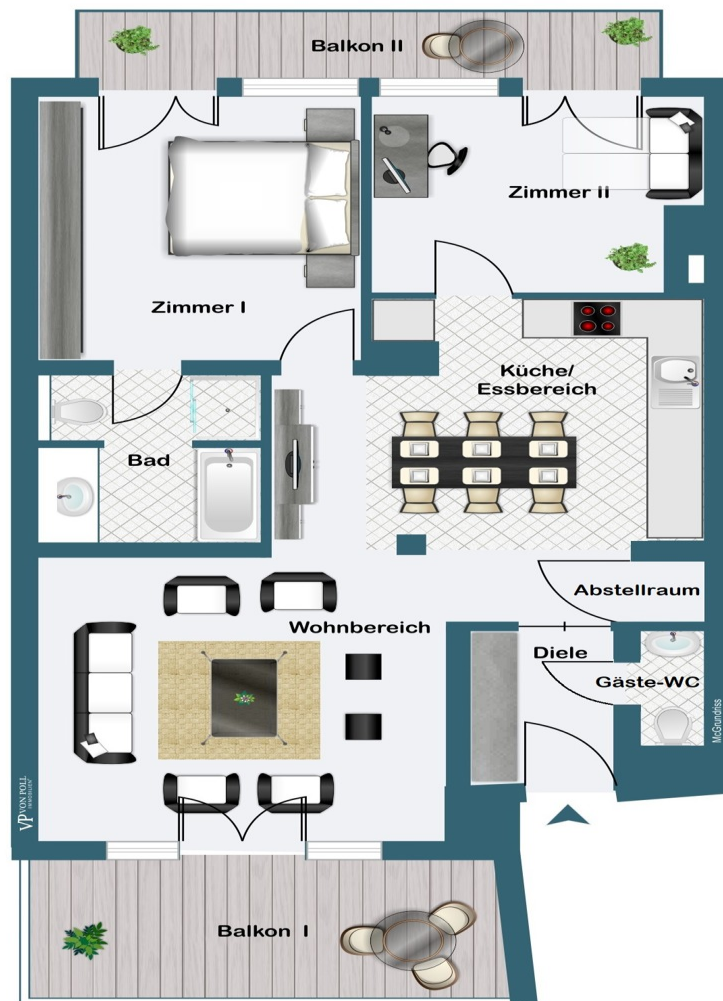


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

???????? ?????: 25001165 - 60594 Frankfurt am Main – Deutschherrnufer

??????



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

??????? ?????????: 25001165 - 60594 Frankfurt am Main – Deutschherrnufer

## ??? ?????? ???????????

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, einer attraktiven Etagenwohnung mit gehobener Ausstattung, die 2015 fertiggestellt wurde und sich im dritten Obergeschoss eines modernen Gebäudes befindet.

Diese ansprechende Immobilie bietet Ihnen eine großzügige Wohnfläche von circa 97 m<sup>2</sup>. Mit komfortablen drei Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer, eignet sie sich ideal für Paare oder eine kleine Familie. Besonders hervorzuheben ist der offen gestaltete Küchen-/ Essbereich, der nahtlos in das geräumige Wohnzimmer übergeht. Von hier aus haben Sie Zugang zu einem der beiden Balkone, welcher einen entspannenden Blick ins grüne Umfeld des Gebäudes bietet.

In der modernen Einbauküche, ausgestattet mit allen notwendigen Geräten. Die beiden Schlafzimmer sind zur Vorderseite hin ausgerichtet und teilen sich den Zugang zu einem weiteren Balkon.

Das Hauptschlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zu einem hochwertig ausgestatteten Wannenduschbad. Zusätzlich gibt es ein separates Gäste-WC, das ebenfalls elegant mit gehobenen Sanitäröbekten und Fliesen ausgestattet ist. Ein zusätzlicher, praktischer Abstellraum mit einem Waschmaschinenanschluss rundet das Angebot ab.

Ein besonderes Merkmal dieser Wohnung ist die Fußbodenheizung, die in allen Räumen für wohltuende Wärme sorgt. Die hochwertigen Parkettböden und die zweifach verglasten Kunststoffenster tragen zur Behaglichkeit und Energieeffizienz der gesamten Wohnung bei.

Das Gebäude verfügt über einen barrierefreien Zugang und ist mit einem Personenaufzug ausgestattet, der einen bequemen Zugang zu jeder Etage gewährleistet.

Ein zusätzlicher Abstellraum im Untergeschoss bietet Ihnen praktische Stauraummöglichkeit. Besonders komfortabel ist der zur Wohnung gehörende Stellplatz in der Tiefgarage.

Diese Wohnung ist nicht nur durch ihre Ausstattung, sondern auch durch ihre durchdachte Raumaufteilung und ihre komfortablen Details eine ausgezeichnete Wahl für all jene, die eine moderne und gleichzeitig behagliche Wohnlösung suchen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Sie bietet eine ideale Kombination aus Wohnqualität und zentraler Lage, ohne dabei auf eine grüne und friedliche Umgebung zu verzichten.

??????? ?????????: 25001165 - 60594 Frankfurt am Main – Deutschherrnufer

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

- Barrierefreier Zugang
- Personenaufzug
- Komplette Einbauküche mit allen Geräten
- Parkettböden
- Fußbodenheizung
- Bäder mit hochwertigen Sanitärobjekten und Fliesen
- Zweifach verglaste Kunststofffenster
- Elektrische Aluminiumraffstore im Wohnzimmer
- Waschmaschinenanschluss im Abstellraum
- Zwei Balkone
- Abstellraum im Untergeschoss
- PKW-Stellplatz in der Tiefgarage

??????? ?????????: 25001165 - 60594 Frankfurt am Main – Deutschherrnufer

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

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 weniger als fünf Minuten erreicht, wodurch Sie in nicht einmal 30 Minuten den Taunus oder den Odenwald genießen können. Zu den Autobahnen A3 und A5 gelangen Sie in circa zehn 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.

??????? ?????????: 25001165 - 60594 Frankfurt am Main – Deutschherrnufer

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.11.2031.

Endenergieverbrauch beträgt 73.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Nahwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.

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.

???????? ??????????: 25001165 - 60594 Frankfurt am Main – Deutschherrnufer

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

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

Johann Sandberg

---

Gutzkowstraße 50 / Schweizer Platz, 60594 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 27 31 56 48 - 0

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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