

EXPOSÉ

PROVISIONSFREI ERSTBEZUG - Stilvolle 2-Zimmer-Etagenwohnung mit Küche und Loggia



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 60326 Frankfurt am Main
Baujahr: 2021
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 58,73 m²
Etage: 1
Anzahl Etagen: 7
Aufzug: Personenaufzug
Balkon: ja

Kaufpreis
€ 369.900,-

estate.de

- > Etagenwohnung
- > Frankfurt am Main
- > 2 Zimmer

- > 58,73 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 132811953-SwXHw



main-estate.de

Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	60326 Frankfurt am Main
Baujahr	2021
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	58,73 m ²
Kaufpreis	369.900,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	7
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	1.0
Garage / Stellplatz	Anzahl 1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	28 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2019-12-10
Energieausweis gültig bis	09.12.2029
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	A+
Energieausweis Baujahr	2021
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Befeuerung	Gas
barrierefrei	ja
Zustand	Erstbezug
bezugsfrei ab	sofort

- > Etagenwohnung
- > Frankfurt am Main
- > 2 Zimmer

- > 58,73 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 132811953-SwXHw



main-estate.de

Objektbeschreibung:

Diese einladende 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses steht Ihnen als Erstbezug zur Verfügung und vereint auf ca. 58,73 m² modernen Wohnkomfort mit einer ansprechenden, zeitgemäßen Gestaltung.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein freundlicher Eingangsbereich, von dem aus Sie alle Räume bequem erreichen. Die im Flur integrierte Küche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Gegenüber befindet sich das ruhig gelegene Schlafzimmer mit nördlicher Ausrichtung, das eine angenehme Rückzugsmöglichkeit bietet. Der Flur, das Schlafzimmer sowie das Wohnzimmer sind mit hochwertigem Echtholzparkett ausgestattet, welches der Wohnung eine warme und einladende Atmosphäre verleiht.

Rechter Hand gelangen Sie in das großzügige Badezimmer, das mit modernen Fliesen und einer bodentiefen Dusche ausgestattet ist und sowohl funktional als auch stilvoll überzeugt. Ein Waschmaschinenstellplatz befindet sich ebenfalls im Badezimmer.

Am Ende des Flurs öffnet sich das helle Wohn- und Esszimmer, das durch bodentiefe Fenster mit viel Tageslicht durchflutet wird. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Loggia in Südlage, die zum Verweilen und Entspannen einlädt.

Ein geräumiger Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum und rundet das Angebot ab. Ergänzt wird die Wohnung durch einen Tiefgaragenstellplatz, der komfortables und sicheres Parken gewährleistet.

Die Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre attraktive Lage, sondern auch durch ein durchdachtes Raumkonzept und eine hochwertige Ausstattung, die ein angenehmes Wohngefühl schafft. Ein ideales Zuhause im lebendigen und begehrten Rhein Main Gebiet.

Ausstattung:

- Wohnfläche: ca. 58,73 m²
- Erstbezug
- Kellerraum
- großzügiges Badezimmer
- bodentiefe Dusche
- Loggia
- Bodenbelag: Parkett und Fliesen
- Fenster: 3-fach-Verglasung
- Fußbodenheizung
- intelligente Raumaufteilung
- elektrische Rollläden
- attraktive Wohnlage
- Cat 7 Verkabelung

Lagebeschreibung:

Das Objekt befindet sich im beliebten Gallusviertel, einem der dynamischsten und aufstrebenden Stadtteile Frankfurts. Gelegen an der Schnittstelle zur Innenstadt und nur wenige Minuten vom Zentrum entfernt, vereint diese Lage urbanes Leben mit hervorragender Infrastruktur und optimaler Verkehrsanbindung.

In den vergangenen Jahren hat sich das Gallusviertel - nicht zuletzt durch die Entwicklung des angrenzenden Europaviertels - zu einem gefragten Wohn- und Geschäftsstandort entwickelt. Die Mischung aus traditionellem Arbeiterquartier und moderner Stadtentwicklung verleiht dem Viertel seinen besonderen Charakter und macht es zu einem attraktiven Lebensraum für unterschiedlichste Zielgruppen.

Die Mainzer Landstraße als zentrale Verkehrsachse sorgt für eine ausgezeichnete Anbindung an die Frankfurter Innenstadt sowie an den Hauptbahnhof, der in wenigen Minuten erreichbar ist. Auch der öffentliche Nahverkehr ist hervorragend ausgebaut: Straßenbahn- und Buslinien bieten schnelle Verbindungen in alle Teile der Stadt. Für Autofahrer besteht zudem eine optimale Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz sowie die Autobahnen.

Die Nahversorgung ist im Gallusviertel bestens gewährleistet. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie gastronomische Angebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, darunter Parks, Sportanlagen sowie kulturelle Einrichtungen.

Dank seiner zentralen Lage, der hervorragenden Infrastruktur und der stetigen Weiterentwicklung bietet das Gallusviertel eine hohe Lebensqualität und zählt zu den gefragten Wohnlagen in Frankfurt am Main. Hier profitieren Bewohner von kurzen Wegen, urbanem Flair und der Nähe zu einem der wichtigsten Wirtschaftszentren Europas.

Sonstiges:

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Main Estate 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.

- > Etagenwohnung
- > Frankfurt am Main
- > 2 Zimmer

- > 58,73 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 132811953-SwXHw



main-estate.de

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 Irrtümern, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

EIGENTÜMERSERVICE:

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 uns einschätzen. Unser professionelles Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

HINWEIS: Sollten mehrere Kaufzusagen zur angebotenen Immobilie / Grundstück vorliegen, hält sich der Eigentümer das Recht vor, von einem Verkaufsangebot auf ein Bieterverfahren zu wechseln.

Objektbilder:



Eingangsbereich



Küche



Flur



Badezimmer

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Frankfurt am Main
- > 2 Zimmer

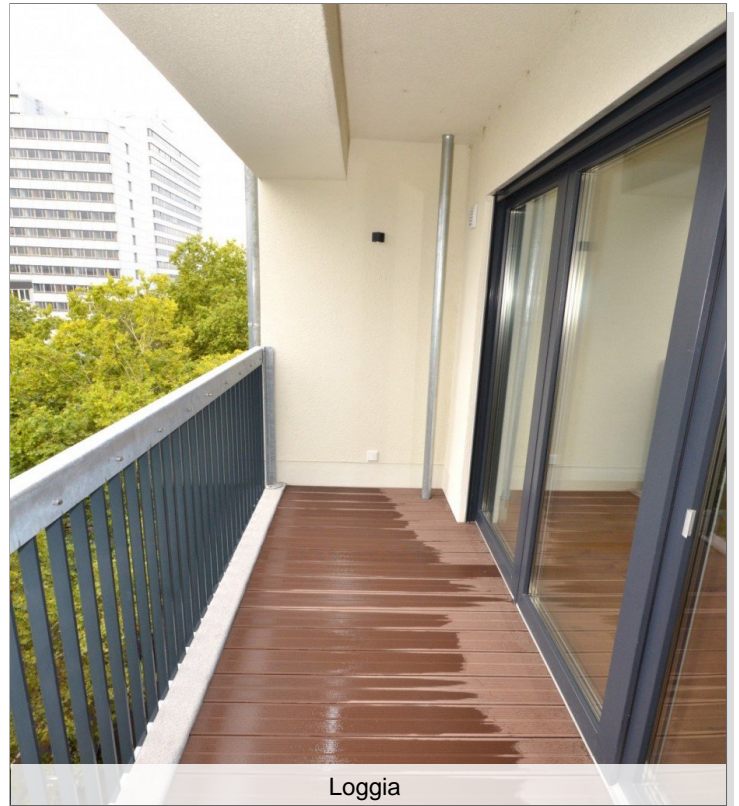
- > 58,73 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 132811953-SwXHw



main-estate.de



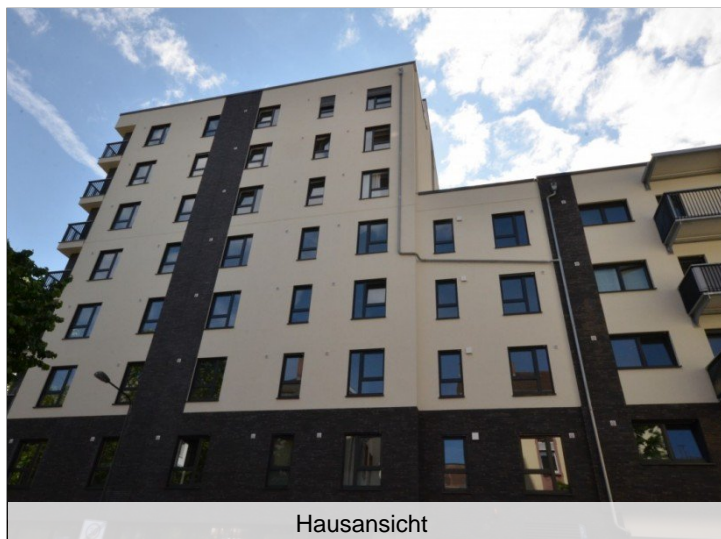
Schlafzimmer



Loggia



Hausansicht



Hausansicht

- > Etagenwohnung
- > Frankfurt am Main
- > 2 Zimmer

- > 58,73 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 132811953-SwXHw



main-estate.de

