

Frankfurt am Main – Europaviertel

# Elegante Zwei-Zimmer-Wohnung mit großer Loggia und Panoramablick

CODE DU BIEN: 25001225



PRIX D'ACHAT: 515.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 58 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25001225 - 60326 Frankfurt am Main – Europaviertel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25001225 - 60326 Frankfurt am Main – Europaviertel

## En un coup d'œil

|                          |           |
|--------------------------|-----------|
| CODE DU BIEN             | 25001225  |
| Surface habitable        | ca. 58 m² |
| Etage                    | 12        |
| Pièces                   | 2         |
| Chambres à<br>coucher    | 1         |
| Salles de bains          | 1         |
| Année de<br>construction | 2021      |

|                                 |                                                                                       |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                    | 515.000 EUR                                                                           |
| Type                            | Etage                                                                                 |
| Commission pour le<br>locataire | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| État de la propriété            | Excellent Etat                                                                        |
| Aménagement                     | Balcon                                                                                |

CODE DU BIEN: 25001225 - 60326 Frankfurt am Main – Europaviertel

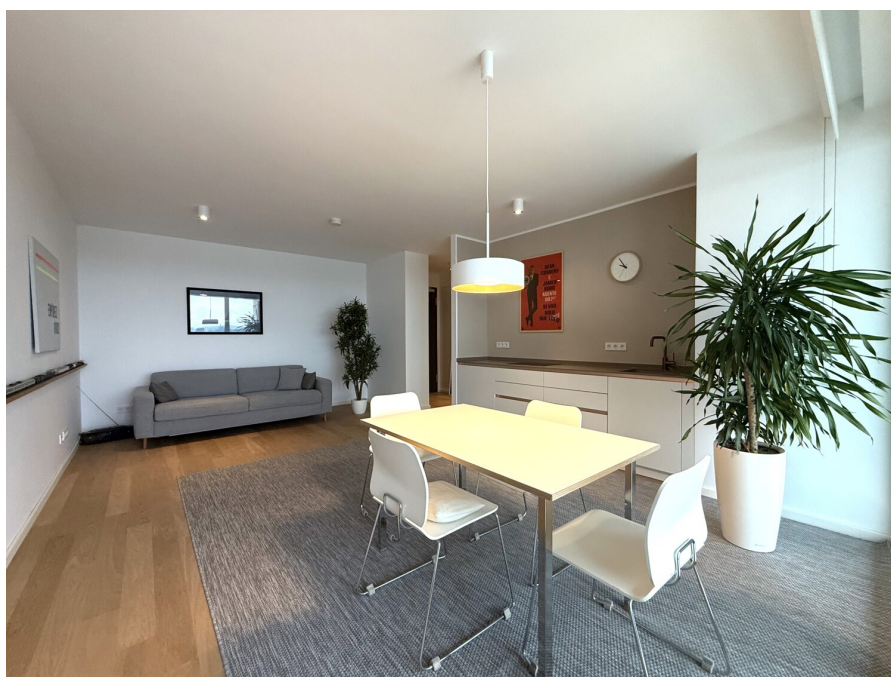
## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Télé                 |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 24.01.2031           |
| Source<br>d'alimentation                         | Chauffage à distance |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 75.00 kWh/m²a             |
| Classement<br>énergétique                                      | B                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2021                      |

CODE DU BIEN: 25001225 - 60326 Frankfurt am Main – Europaviertel

## La propriété





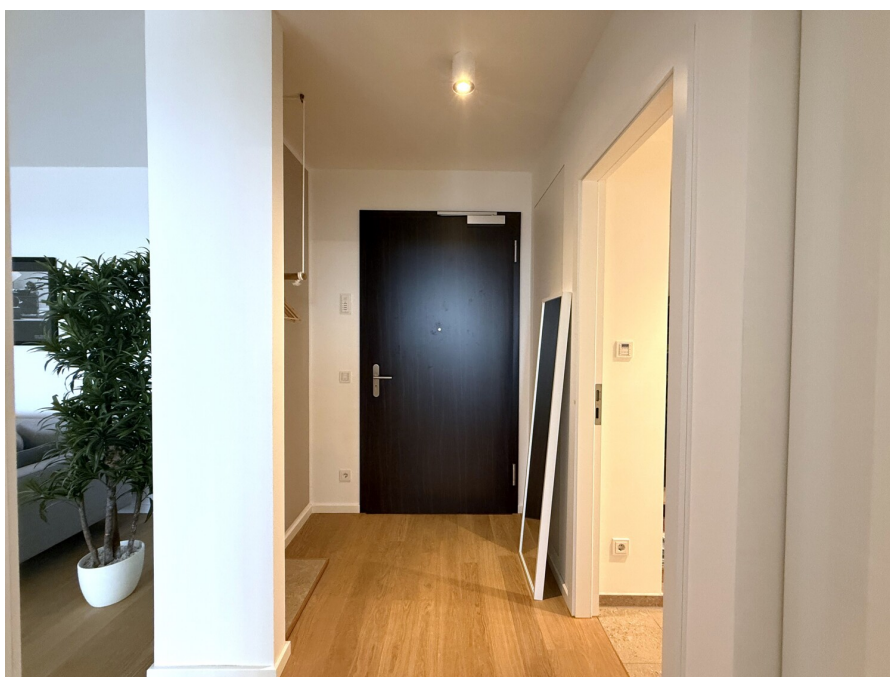
CODE DU BIEN: 25001225 - 60326 Frankfurt am Main – Europaviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001225 - 60326 Frankfurt am Main – Europaviertel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25001225 - 60326 Frankfurt am Main – Europaviertel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25001225 - 60326 Frankfurt am Main – Europaviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001225 - 60326 Frankfurt am Main – Europaviertel

## La propriété

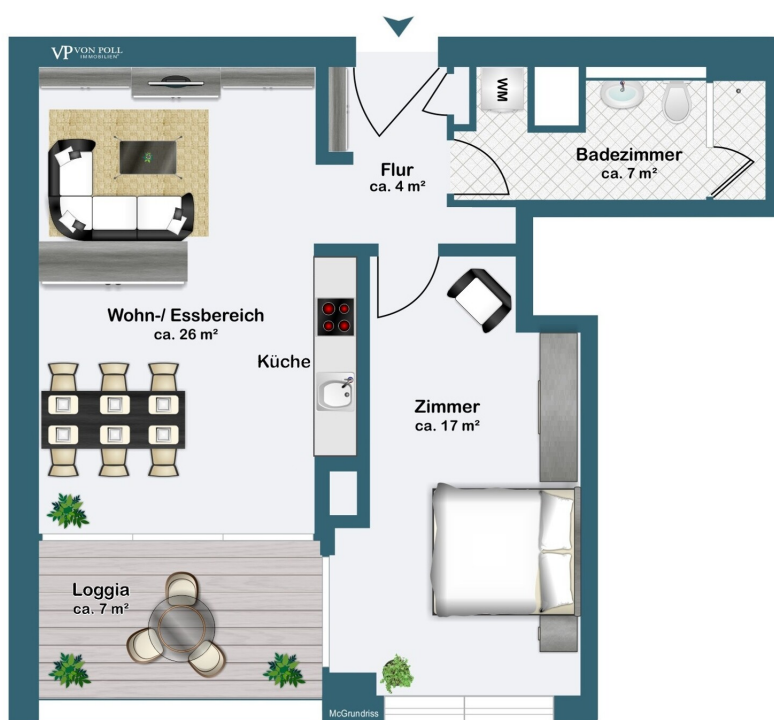


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

CODE DU BIEN: 25001225 - 60326 Frankfurt am Main – Europaviertel

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25001225 - 60326 Frankfurt am Main – Europaviertel

## Une première impression

Diese elegante Zwei-Zimmer-Wohnung im 12. Obergeschoss überzeugt mit einem unvergleichlichen Panoramablick über das Europaviertel. Besonders eindrucksvoll sind die geschützte Loggia, die zum Verweilen einlädt, sowie die faszinierenden Sonnenuntergänge, die sich von hier aus genießen lassen.

Die hochwertige Ausstattung unterstreicht den kosmopolitischen Charakter der Wohnung. Sie umfasst ein großzügiges Schlafzimmer, ein edles Badezimmer sowie einen lichtdurchfluteten Wohnbereich mit geschmackvoller Einbauküche. Dabei sorgen geöltes Eichenparkett im Wohnbereich, italienisches Feinsteinzeug im Bad, ein großzügiger, bodenbündiger Duschbereich mit Regendusche sowie hochwertige Badgarnituren für ein edles Wohngefühl. Ergänzt wird das Ambiente durch hohe Decken von 2,60 m, die der Wohnung zusätzliche Großzügigkeit verleihen.

Das absolute Highlight ist der weitläufige Wohnraum, der mit seinem grandiosen Ausblick ein Paradies für Wohnästheten darstellt. Zusätzlich bietet der ruhige, begrünte Innenhof, der ausschließlich den Bewohnern vorbehalten ist, einen Rückzugsort mitten in der Stadt.

Auch die Lage überzeugt: Ob eine Joggingrunde durch den Europagarten oder den Neuen Rebstockpark – sportliche Aktivitäten lassen sich hier direkt vor der Haustür starten. Ein zuverlässiger Concierge-Dienst unterstützt die Bewohner zudem in alltäglichen Belangen und sorgt für ein stets einladendes Ambiente im Haus. Und für den perfekten Start in den Tag findet sich gleich um die Ecke eine echte französische Boulangerie, die das morgendliche Frühstück versüßt.

Ein Kellerraum gehört selbstverständlich ebenfalls zur Wohnung und rundet dieses attraktive Angebot ab.



CODE DU BIEN: 25001225 - 60326 Frankfurt am Main – Europaviertel

## Détails des commodités

- Geöltes Eichenparkett im Wohnbereich
- Italienisches Feinsteinzeug im Bad
- Hochwertige Badgarnituren
- Großzügiger, bodenbündiger Duschbereich mit Regendusche und zusätzlicher Stabhandbrause und Handtuchwärmer
- Smart Home: Steuerung von Licht mit Szeneneffekten (inkl. Alles-Aus-Knopf), Jalousiensteuerung für Sonnenschutz, Regulation der Raumtemperatur und Türkommunikation (auch via Smartphone von unterwegs möglich)
- Aluminiumfenster und via Smarthome gesteuerte Raffstores, Überwachung mit Windwächtern
- Hohe Decken von 2,60 m
- Ruhiger, begrünter Innenhof nur für die Bewohner
- Großzügige Lobby mit Concierge-Dienst und Lounge
- Conciergeservice: Paketannahme, Ansprechpartner im Haus und Sicherheit durch Abwesenheit direkt im Eingangsbereich
- Carsharing Fahrzeuge direkt in der hauseigenen Tiefgarage

CODE DU BIEN: 25001225 - 60326 Frankfurt am Main – Europaviertel

## Tout sur l'emplacement

Direkt südlich der Messe gelegen, präsentiert sich das Europaviertel als Frankfurts jüngstes und modernstes Stadtquartier. Entstanden auf dem ehemaligen Gleisfeld des Güterbahnhofs, vereint es zeitgemäße Architektur mit urbaner Lebensqualität. Ursprünglich als Wohnquartier konzipiert, bietet es Raum für unterschiedlichste Ansprüche – von exklusiven Apartments bis hin zu familienfreundlichen Wohnungen. Vor allem für Berufstätige mit gehobenen Ansprüchen hält das Europaviertel ein Angebot auf internationalem Niveau bereit: Concierge- und Flat-Services, Kinderbetreuung, Pools, Spa-Bereiche, Fitnessstudios, Bibliotheken sowie Läden und Gastronomie in den Sockelgeschossen der modernen Wohntürme. Viele dieser Gebäude eröffnen einen atemberaubenden Blick auf die Frankfurter Skyline oder weit hinaus ins Umland. Das Herzstück des Viertels bildet die großzügige Europaallee, die vom Einkaufszentrum Skyline Plaza im Osten bis zum Rebstockpark im Westen verläuft. Entlang dieser Achse laden weite Parkflächen und der Europagarten zum Verweilen ein. Von hier erstreckt sich eine grüne Verbindung über den Gleisfeldpark mit seinen Fitnessbereichen und Spielplätzen weiter zum Zeppelinpark und zum Neuen Rebstockpark – letzterer teils entworfen vom Stararchitekten Peter Eisenman – bis hin zum Erlebnisbad. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die Bahnhöfe Galluswarte und Messe ist das östliche Europaviertel mit den S-Bahn-Linien S3 bis S6 erschlossen. Die U-Bahn-Linie U4 (Station Festhalle/Messe) sowie die Straßenbahnlinien 16 und 17 bedienen das Quartier ebenso wie die Linien 11 und 21 über den nahegelegenen Güterplatz. Die Autobahn ist in wenigen Minuten erreichbar. In naher Zukunft wird die neue U-Bahn-Linie U5 das Europaviertel direkt mit dem Frankfurter Hauptbahnhof verbinden und so die Mobilität weiter steigern.

CODE DU BIEN: 25001225 - 60326 Frankfurt am Main – Europaviertel

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.1.2031.

Endenergiebedarf beträgt 75.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

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.

CODE DU BIEN: 25001225 - 60326 Frankfurt am Main – Europaviertel

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

von Poll Immobilien GmbH

---

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 26 91 57 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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