Frankfurt am Main – Innenstadt

Über den Dächern – großzügige Maisonette mit Lift und Südbalkon

Objektnummer: 26001168



KAUFPREIS: 645.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80.83 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26001168 - 60311 Frankfurt am Main – Innenstadt

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

Objektnummer: 26001168 - 60311 Frankfurt am Main – Innenstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26001168
Wohnfläche	ca. 80.83 m²
Etage	5
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Baujahr	1970

Kaufpreis	645.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 44 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26001168 - 60311 Frankfurt am Main – Innenstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	07.11.2031
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	192 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 26001168 - 60311 Frankfurt am Main – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26001168 - 60311 Frankfurt am Main – Innenstadt

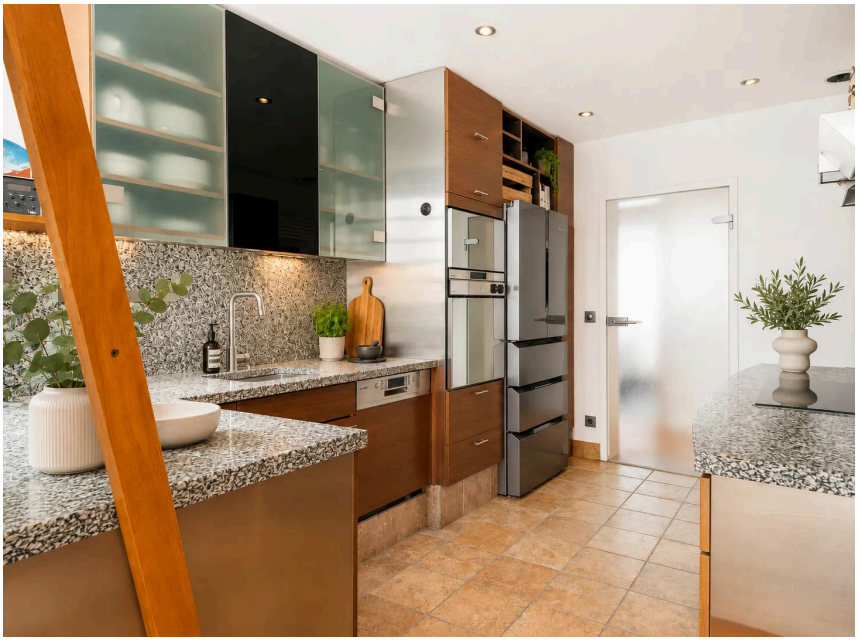
Die Immobilie





Objektnummer: 26001168 - 60311 Frankfurt am Main – Innenstadt

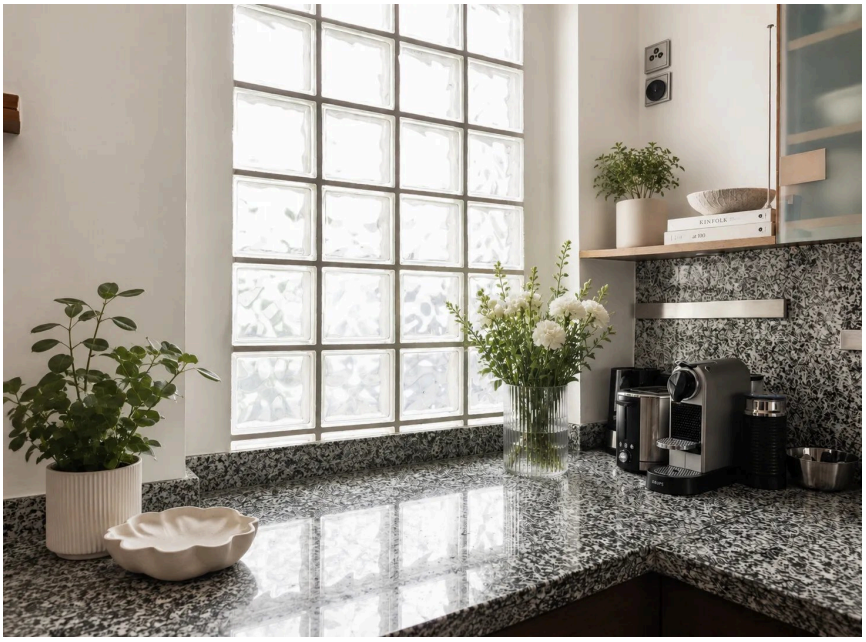
Die Immobilie

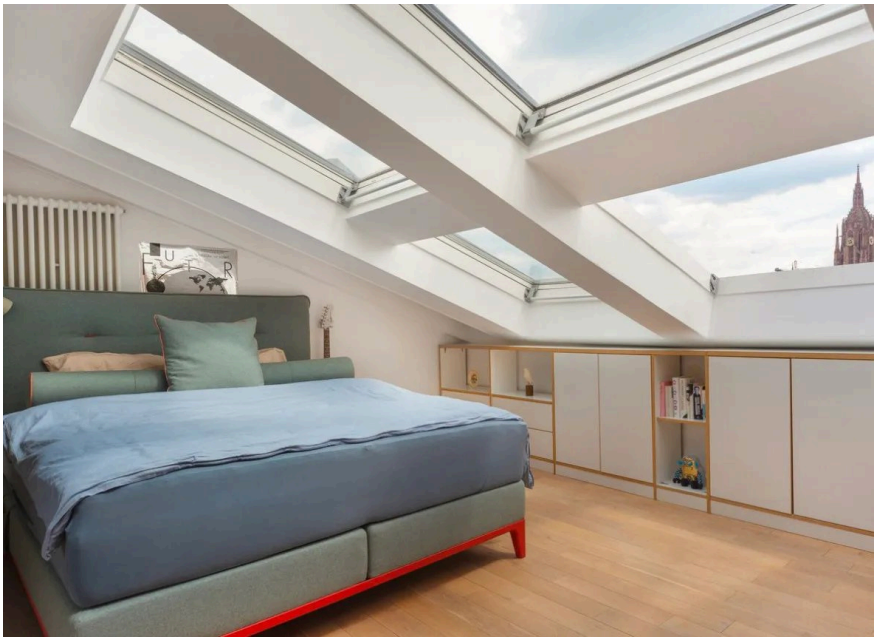




Objektnummer: 26001168 - 60311 Frankfurt am Main – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26001168 - 60311 Frankfurt am Main – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26001168 - 60311 Frankfurt am Main – Innenstadt

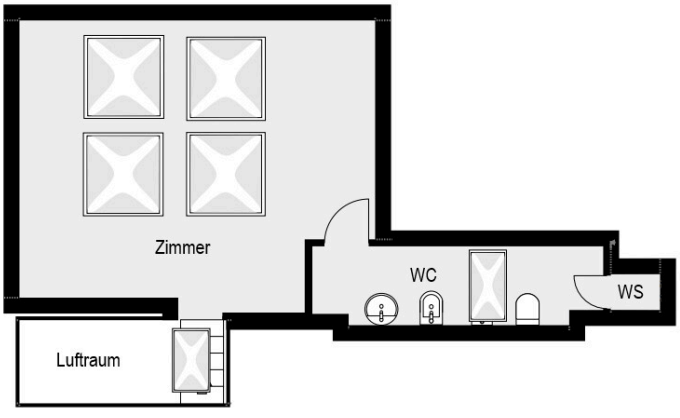
Die Immobilie



Objektnummer: 26001168 - 60311 Frankfurt am Main – Innenstadt

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: 26001168 - 60311 Frankfurt am Main – Innenstadt

Ein erster Eindruck

Diese besondere Maisonettewohnung befindet sich in zentraler Lage der Frankfurter Innenstadt, unweit der Kleinmarkthalle. Der großzügige, überdachte Südbalkon bietet einen freien Blick auf den Frankfurter Dom und die Dächer der Altstadt – ein Ausblick, der den Charakter der Wohnung wesentlich prägt.

Die aktuelle Wohnflächenberechnung weist 80,83 m² Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) und zusätzlich 41,85 m² Nutzfläche aus. Die Wohnfläche befindet sich vollständig auf der unteren Wohnebene. Die zusätzliche Nutzfläche setzt sich aus 12,17 m² auf dieser Ebene, insbesondere unter Dachschrägen, sowie 29,68 m² im ausgebauten Spitzboden zusammen.

Der beheizte und wohnlich gestaltete Spitzboden bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, zählt aufgrund seiner Raumhöhen jedoch nicht zur Wohnfläche. Bei der Berechnung nach WoFIV werden Flächen unter Dachschrägen abhängig von ihrer Höhe nur teilweise oder gar nicht berücksichtigt. Ein separater Kellerraum mit etwa 3 m² steht darüber hinaus zur Verfügung und ist in den genannten Flächen nicht enthalten.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen. Offene Blickachsen bis unter das Dach, großzügige Fensterflächen und der Luftraum zwischen den Ebenen vermitteln ein besonderes Raumgefühl. Dachschrägen und maßgefertigte Einbauten unterstreichen den individuellen Charakter.

Mittelpunkt der unteren Wohnebene ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kamin und angrenzender, hochwertig ausgestatteter Gaggenau-Küche. Von hier gelangt man auf den überdachten Südbalkon mit Domblick sowie Strom- und Wasseranschluss.

Auf dieser Ebene befinden sich außerdem ein großzügiges Tageslichtbad mit freistehender Badewanne, separater Dusche und WC sowie ein separates Gäste-WC.

Eine Sambatreppe führt in den wohnlich ausgebauten Spitzboden mit Schlafbereich, Dachflächenfenstern mit Jalousien, maßgefertigten Einbauschränken und einem weiteren WC.

Die Wohnung wurde fortlaufend modernisiert. Eichendielen, hochwertige Einbauten, Klimaanlagen auf beiden Ebenen und die Gaggenau-Küche prägen ihre Ausstattung. 2026 wurden eine neue Buderus-Gas-Brennwertheizung eingebaut, der Holzbelag des Balkons aufgearbeitet und die Personenaufzugsanlage modernisiert.

Der Aufzug führt bis in das 4. Obergeschoss. Die Wohnungseingangstür befindet sich eine Etage höher im 5. Obergeschoss und ist über das Treppenhaus erreichbar.

Der Energieausweis wurde vor dem Einbau der neuen Heizungsanlage erstellt und berücksichtigt diese Modernisierung daher noch nicht.

Die Nähe zur Kleinmarkthalle, zum Römer, zum Dom und zur Zeil verbindet urbanes Wohnen mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Die Wohnung eignet sich für Singles und Paare, die eine zentrale Innenstadtlage, ein individuelles Wohnkonzept und einen besonderen Außenbereich schätzen. Auch als Zweitwohnsitz bietet sie interessante Möglichkeiten.

Objektnummer: 26001168 - 60311 Frankfurt am Main – Innenstadt

Ausstattung und Details

- Hochwertige Einbauküche mit Markengeräten von Gaggenau
- Wohn- und Schlafbereich mit massiven Eichendielen
- Maßgefertigte Einbauschränke
- Tageslichtbad mit großer, freistehender Badewanne
- Gäste-WC bzw. WC auf beiden Wohnetagen
- Neue Gas-Brennwertheizung von Buderus
- Schlafgalerie mit Dachflächenfenstern und elektrischen Rollläden
- Klimaanlage auf beiden Wohnetagen
- Doppelverglaste Kunststofffenster, teilweise mit elektrischen Rollläden
- modernisierter Personenaufzug (2026) bis 4. Etage
- Kellerraum

Objektnummer: 26001168 - 60311 Frankfurt am Main – Innenstadt

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen der Frankfurter Innenstadt – nur wenige Schritte von der Kleinmarkthalle entfernt. Das Quartier verbindet historisches Ambiente mit urbanem Leben und zählt zu den attraktivsten Wohnadressen der Mainmetropole.

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von einer außergewöhnlichen Vielfalt an Cafés, Restaurants, Feinkostgeschäften und kleinen Boutiquen. Die Kleinmarkthalle mit ihrem täglich wechselnden Angebot regionaler und internationaler Spezialitäten bildet dabei das kulinarische Herz des Viertels. Viele Dinge des täglichen Lebens lassen sich bequem zu Fuß erledigen.

Auch kulturell bietet die Lage eine hohe Lebensqualität. Der Frankfurter Dom, der Römer, das Museumsufer sowie die Alte Oper und zahlreiche Theater und Galerien sind in wenigen Minuten erreichbar. Die nahe gelegenen Wallanlagen schaffen einen angenehmen Ausgleich zum städtischen Leben und laden zum Spazieren, Joggen oder Verweilen im Grünen ein.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere U- und S-Bahn-Stationen befinden sich in fußläufiger Entfernung und ermöglichen kurze Wege in alle Frankfurter Stadtteile sowie in das gesamte Rhein-Main-Gebiet. Auch der Hauptbahnhof und der Flughafen sind schnell erreichbar.

Objektnummer: 26001168 - 60311 Frankfurt am Main – Innenstadt

Sonstige Angaben

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: 26001168 - 60311 Frankfurt am Main – Innenstadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

von Poll Immobilien GmbH

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 - 95 11 79 0
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com