Frankfurt am Main – Innenstadt

Frankfurt zu Füßen – besondere Maisonette mit Lift, Südbalkon und Domblick

Objektnummer: 26001168



KAUFPREIS: 585.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 52.94 m^2 • 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. 52.94 m²
Etage	5
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Baujahr	1970

Kaufpreis	585.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 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

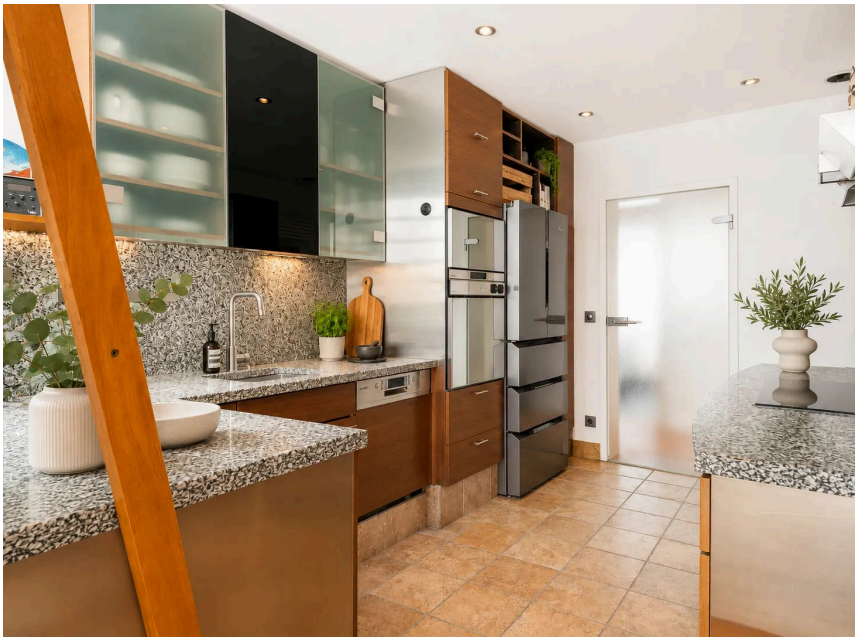




Objektnummer: 26001168 - 60311 Frankfurt am Main – Innenstadt

Die Immobilie

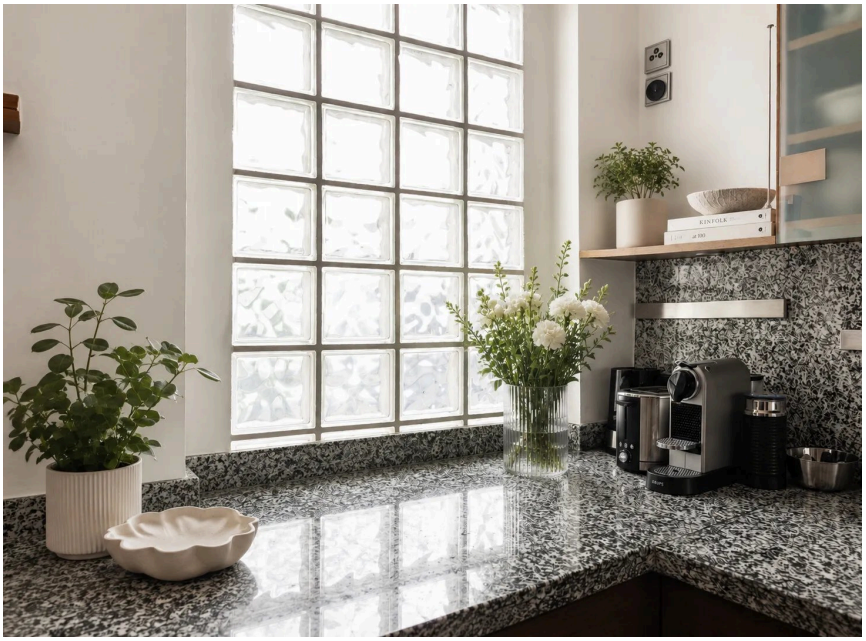




Objektnummer: 26001168 - 60311 Frankfurt am Main – Innenstadt

Die Immobilie

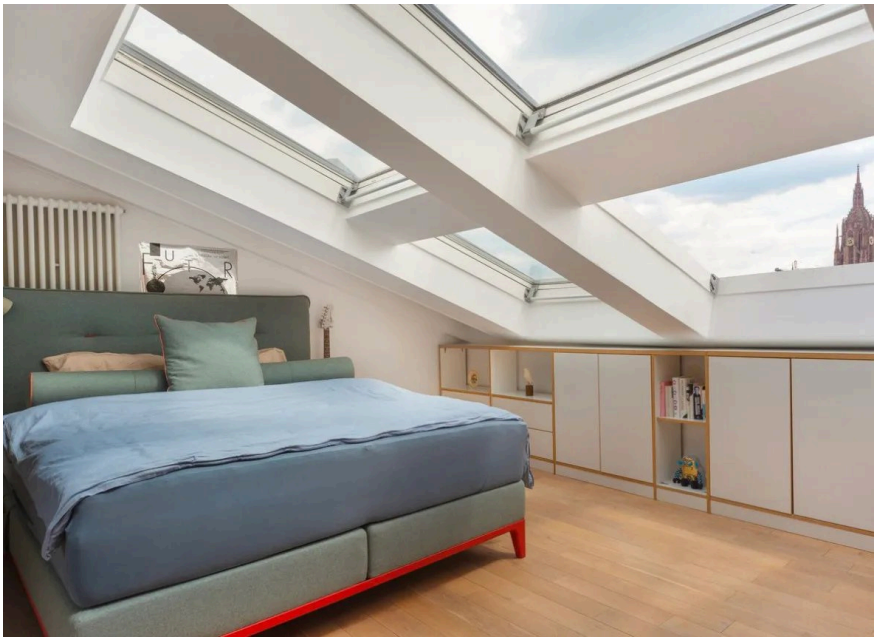




Objektnummer: 26001168 - 60311 Frankfurt am Main – Innenstadt

Die Immobilie





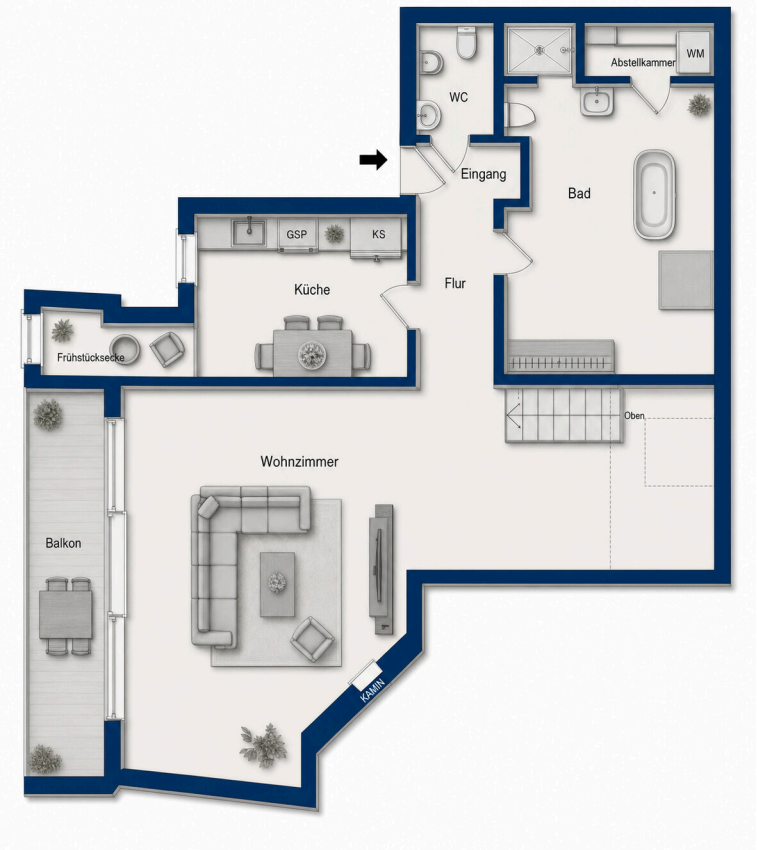
Objektnummer: 26001168 - 60311 Frankfurt am Main – Innenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26001168 - 60311 Frankfurt am Main – Innenstadt

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

Nur wenige Schritte von der Kleinmarkthalle entfernt befindet sich diese außergewöhnliche Maisonettewohnung in zentraler Lage der Frankfurter Innenstadt. Der großzügige Südbalkon eröffnet einen freien Blick auf den Frankfurter Dom und die Dächer der Altstadt – ein Ausblick, der den Charakter dieser Wohnung wesentlich prägt.

Die Wohnung verfügt über ca. 52,94 m² Wohnfläche nach WoFIV sowie zusätzlich ca. 10,12 m² wohnlich ausgebaute Nutzfläche nach DIN 277.
Bei der Ermittlung der Wohnfläche werden Flächen unter Dachschrägen abhängig von ihrer lichten Höhe nur teilweise oder nicht als Wohnfläche angerechnet. Flächen mit einer Raumhöhe zwischen einem und zwei Metern werden nach der Wohnflächenverordnung zur Hälfte berücksichtigt, Flächen unter einem Meter bleiben bei der Wohnflächenberechnung unberücksichtigt.

Die über zwei Ebenen verteilten Flächen, der offene Luftraum, die Blickachsen bis unter das Dach sowie die großen Fensterflächen zum Südbalkon prägen das offene Raumgefühl der Wohnung. Maßgefertigte Einbauten nutzen dabei auch die Bereiche unter den Dachschrägen sinnvoll und schaffen zusätzlichen Stauraum.

Eine elegant gestaltete Sambatreppe führt auf die obere Galerieebene. Hier befinden sich der Schlafbereich mit Dachflächenfenstern, maßgefertigte Einbauschränke sowie ein zusätzliches WC. Die offene Gestaltung und der Luftraum zwischen den beiden Ebenen verleihen der Wohnung ihre individuelle Raumwirkung.

In den vergangenen Jahren wurde die Wohnung fortlaufend modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Massive Eichendielen im Wohn- und Schlafbereich, maßgefertigte Einbauten, Klimaanlagen auf beiden Wohnebenen sowie die hochwertige Gaggenau-Küche prägen die Ausstattung. Eine neue Buderus-Gas-Brennwertheizung wurde 2026 eingebaut; im gleichen Jahr wurden der Holzbelag des Balkons aufgearbeitet und die Aufzugsanlage modernisiert.

Der modernisierte Personenaufzug führt bis in das 5. Obergeschoss und damit unmittelbar auf die Eingangsebene der Wohnung. Die obere Galerieebene wird über die wohnungsinterne Sambatreppe erschlossen.

Der Energieausweis wurde vor den jüngsten Modernisierungsmaßnahmen erstellt. Die inzwischen installierte Gas-Brennwertheizung konnte daher in den dort ausgewiesenen Energiekennwerten noch nicht berücksichtigt werden.

Die unmittelbare Nähe zur Kleinmarkthalle, zum Römer, zum Dom und zur Zeil macht die Lage besonders für Menschen interessant, die bewusst das urbane Leben in der Frankfurter Innenstadt suchen. Restaurants, Cafés, Einkaufsmöglichkeiten, Kulturangebote und der öffentliche Nahverkehr befinden sich in kurzer fußläufiger Entfernung. Die Lage in den oberen Etagen eröffnet dabei eine besondere Perspektive auf den Dom und die Dächer der Altstadt.

Die Wohnung eignet sich insbesondere für Singles und Paare, die eine zentrale Lage mit einem individuellen Wohnkonzept, hochwertiger Ausstattung und einem besonderen Außenbereich verbinden möchten. Auch als anspruchsvoller Zweitwohnsitz in Frankfurt bietet sie aufgrund ihrer Lage und Ausstattung 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 5. 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

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 - 26 91 57 0
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com