Frankfurt am Main – Mertonviertel

Moderne Drei-Zimmer-Wohnung mit Südwest-Loggia und Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 26001243



KAUFPREIS: 448.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 77.35 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26001243 - 60439 Frankfurt am Main – Mertonviertel

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

Objektnummer: 26001243 - 60439 Frankfurt am Main – Mertonviertel

Auf einen Blick

Objektnummer	26001243
Wohnfläche	ca. 77.35 m²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2008
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	448.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 12 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26001243 - 60439 Frankfurt am Main – Mertonviertel

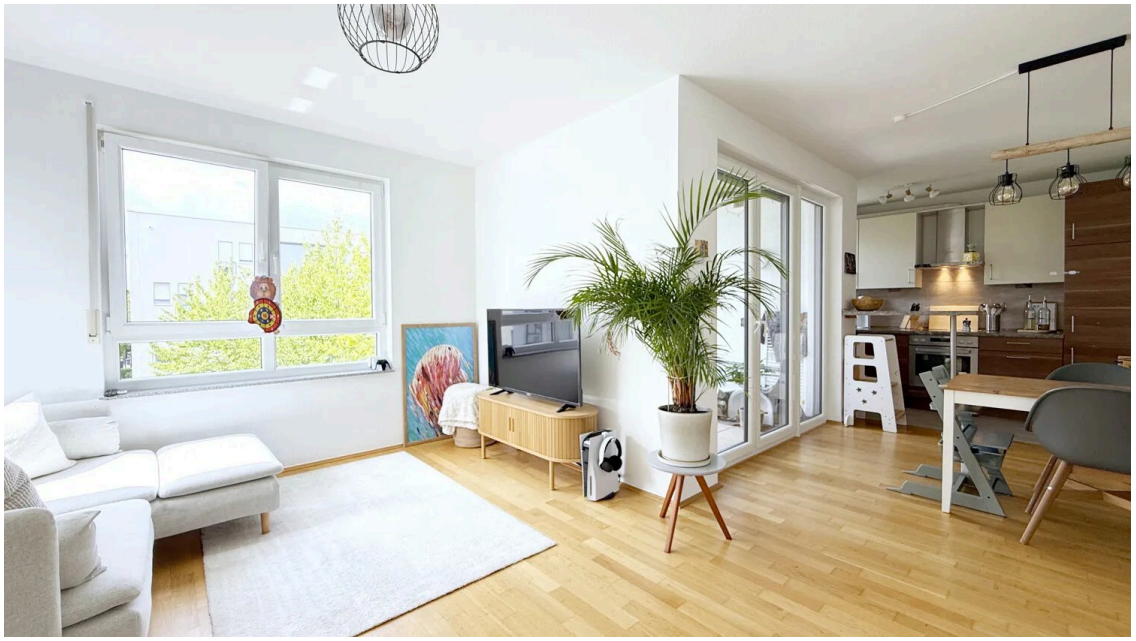
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.04.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 26001243 - 60439 Frankfurt am Main – Mertonviertel

Die Immobilie

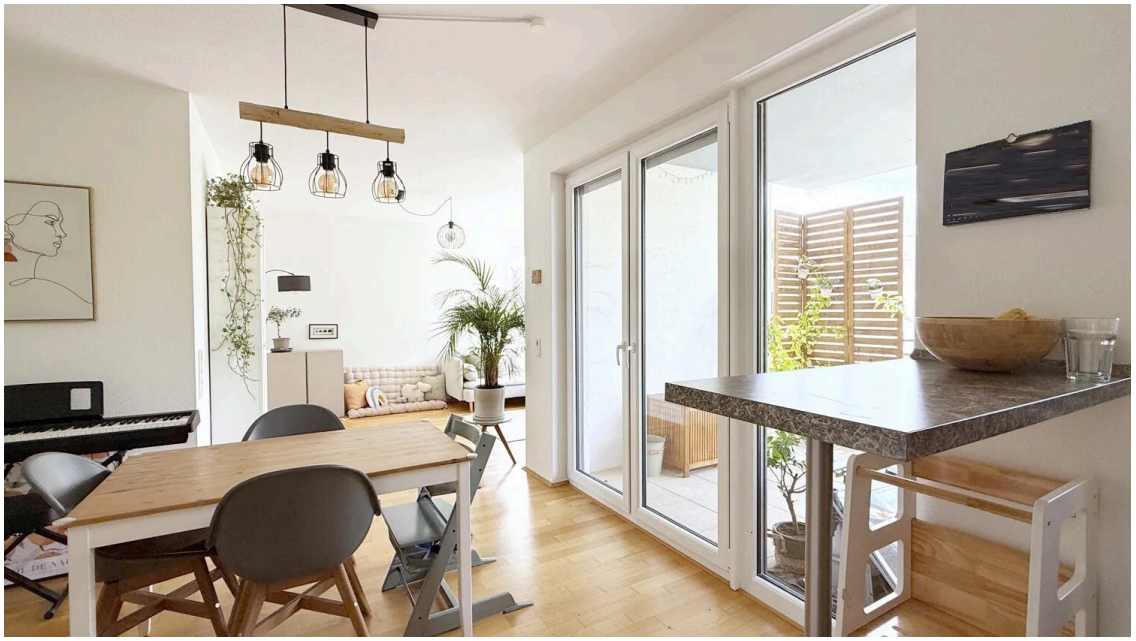




Objektnummer: 26001243 - 60439 Frankfurt am Main – Mertonviertel

Die Immobilie





Objektnummer: 26001243 - 60439 Frankfurt am Main – Mertonviertel

Die Immobilie





Objektnummer: 26001243 - 60439 Frankfurt am Main – Mertonviertel

Die Immobilie





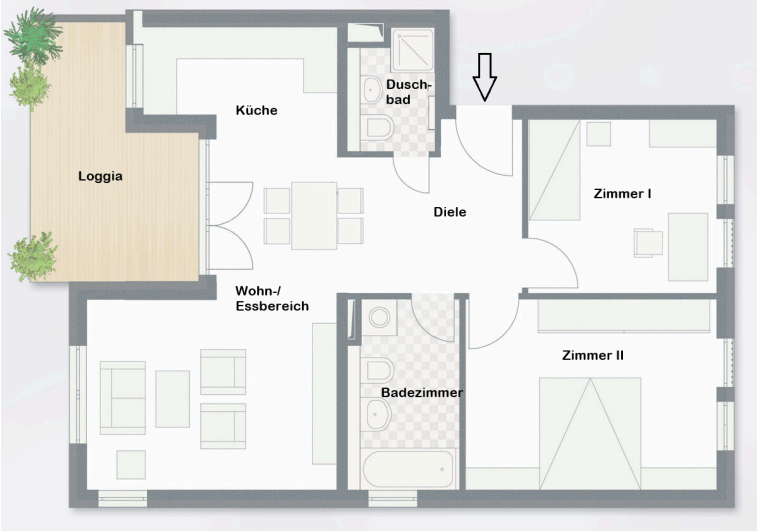
Objektnummer: 26001243 - 60439 Frankfurt am Main – Mertonviertel

Die Immobilie



Objektnummer: 26001243 - 60439 Frankfurt am Main – Mertonviertel

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: 26001243 - 60439 Frankfurt am Main – Mertonviertel

Ein erster Eindruck

Diese helle und modern geschnittene Drei-Zimmer-Wohnung verbindet komfortables Wohnen mit einer ruhigen, naturnahen Lage und einer sehr guten Anbindung an die Frankfurter Innenstadt.

Auf rund 77 m² überzeugt sie mit einer durchdachten Raumaufteilung und einer ansprechenden Ausstattung, die Komfort und Funktionalität vereint.

Die mit dem Aufzug bequem zu erreichende Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage im beliebten Mertonviertel. Die familienfreundliche und grüne Umgebung bietet eine hohe Wohnqualität und zugleich einen hervorragenden Ausgangspunkt für Freizeitaktivitäten. Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Frankfurter Innenstadt und des umliegenden Stadtgebiets.

Über den einladenden Flur sind die beiden gut geschnittenen Schlafzimmer und die beiden Badezimmer bequem erreichbar. Im weiteren Verlauf öffnet sich der helle, halboffene Wohn-, Ess- und Kochbereich mit direktem Zugang zur Südwest-Loggia. Hier lassen sich sonnige Nachmittage und laue Sommerabende besonders schön genießen.

Die beiden Schlafzimmer können vielseitig genutzt werden – als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Zwei Badezimmer, eines mit Badewanne und eines mit Dusche, sorgen für zusätzlichen Komfort. Die Küche ist mit einer Einbauküche inklusive Elektrogeräten ausgestattet.

Ein eigener Kellerraum sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradraum bieten zusätzlichen Stauraum. Besonders hervorzuheben ist der vollwertige Tiefgaragenstellplatz, der im Kaufpreis inbegriffen ist. Die Wohnung ist ab dem 1. Dezember 2026 bezugsfrei.

Objektnummer: 26001243 - 60439 Frankfurt am Main – Mertonviertel

Ausstattung und Details

- Aufzug
- Barrierefreier Zugang
- Videogegensprechanlage
- Fußbodenheizung
- Doppelverglaste Kunststofffenster und Doppelflügel-Terrassentür
- Parkett-, Vinylparkett- und Fliesenböden
- Moderne Einbauküche
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Gäste-Bad mit Dusche
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Kabelanschluss
- Großzügige Loggia mit Süd-West Ausrichtung
- Kellerraum circa 12 Quadratmeter
- Tiefgaragenstellplatz im Kaufpreis enthalten
- Technische Voraussetzungen für die spätere Installation einer Wallbox bereits vorhanden (derzeit ist noch keine Wallbox installiert)

Objektnummer: 26001243 - 60439 Frankfurt am Main – Mertonviertel

Alles zum Standort

Das Mertonviertel im Frankfurter Norden verbindet eine angenehme, ruhige Wohnatmosphäre mit der Nähe zu den vielfältigen Möglichkeiten der Mainmetropole. Das modern geprägte Quartier zeichnet sich durch eine ansprechende Mischung aus Wohn- und Büroarchitektur, großzügig angelegten Grünbereichen und einer guten Infrastruktur aus. Gleichzeitig bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge und Erholung im Grünen.

Dank der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind die Frankfurter Innenstadt und weitere Stadtteile schnell und komfortabel erreichbar. Über nahegelegene U-Bahn-Stationen bestehen direkte Verbindungen in Richtung Innenstadt sowie in den Frankfurter Norden und das angrenzende Umland. Auch der Individualverkehr profitiert von der verkehrsgünstigen Lage: Die Autobahn A661 ist in kurzer Zeit erreichbar und schafft eine schnelle Verbindung zur A5 sowie zum überregionalen Straßennetz.

Die Kombination aus urbaner Nähe, guter Erreichbarkeit und einem zugleich angenehm zurückhaltenden Wohnumfeld macht das Mertonviertel zu einer gefragten Wohnlage für alle, die die Vorzüge Frankfurts schätzen und dennoch Wert auf ein ruhiges und gepflegtes Umfeld legen.

Objektnummer: 26001243 - 60439 Frankfurt am Main – Mertonviertel

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: 26001243 - 60439 Frankfurt am Main – Mertonviertel

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