

## 60313 Frankfurt am Main

++ Top-Innenstadtlage: Exklusive 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Dachterrasse & viel Komfort ++



Kaufpreis  
**499.000 €**

Wohnfläche  
**69,5 m²**

Zimmer  
**2**

Ihr Ansprechpartner  
**Lang Immobilien GmbH**

Vanessa Klein  
069-9200250  
info@langimmobilien.de

**Kaufen**   
ab 1.700,00 € mtl.\*

\* 80% Beleihung des Kaufpreises,  
1% Tilgung und eff. Zins bei 10 Jahren Zinsbindung

### Flächen & Zimmer

|                          |         |
|--------------------------|---------|
| Wohnfläche               | 69,5 m² |
| separate WCs             | 1       |
| Zimmer                   | 2       |
| Badezimmer               | 1       |
| Schlafzimmer             | 1       |
| Stellplätze              | 1       |
| Balkon / Terrassenfläche | 7,47 m² |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| Baujahr (Haus)            | 2000        |
| Wertklasse                | C           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| gültig bis                | 2034-09-02  |
| Primär-Energieträger      | FERN        |
| Energieverbrauchskennwert | 93.10       |

### Preise & Kosten

|                                    |                             |
|------------------------------------|-----------------------------|
| Kaufpreis                          | 499.000 €                   |
| Nebenkosten                        | 704 €                       |
| Aussen-Courtage                    | 3,57 % inklusive 19 % MwSt. |
| Mieteinnahmen ist                  | 14.400 €                    |
| Betriebskosten netto               | 704 €                       |
| Provision mit mit MwSt.            | true                        |
| stp_tiefgarage_stellplatzkaufpreis | 3000                        |
| eis                                | 0.0                         |

### Zustand

|               |       |
|---------------|-------|
| Baujahr       | 2000  |
| Verkaufstatus | offen |

### Ausstattung

|                 |                                                |
|-----------------|------------------------------------------------|
| Bad             |                                                |
| Küche           | Einbauküche                                    |
| Bauweise        | Massivbauweise                                 |
| Gäste-WC        | ja                                             |
| Fahrradraum     | Personen-Fahrradraum                           |
| Befeuerung      | Fernwärme                                      |
| Fahrradraum     | ja                                             |
| Heizungsart     | Fernwärme<br>Zentralheizung<br>Fußbodenheizung |
| Kabel / Sat-TV  | ja                                             |
| unterkellert    | JA                                             |
| Stellplatzart   | Tief-Garage                                    |
| seniorengerecht | ja                                             |

### Objekt-Titel

++ Top-Innenstadtlage: Exklusive 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Dachterrasse & viel Komfort ++

### Lage-Beschreibung

Online-ID:  
SKBCQEEN

Objekt-Nr.:  
24131704



**immostar.de**  
...suchen, finden, einziehen.

Willkommen in einer der gefragtesten und lebendigsten Wohnlagen Frankfurts – mitten in der Innenstadt. Zentraler kann man in der Mainmetropole kaum wohnen: Hier verbinden sich urbanes Lebensgefühl, exzellente Infrastruktur und die unmittelbare Nähe zu den wichtigsten Hotspots der Stadt auf ideale Weise.

Die Frankfurter Innenstadt steht wie kaum ein anderer Stadtteil für Dynamik, Internationalität und höchste Lebensqualität. Zahlreiche Einkaufsstraßen, exklusive Boutiquen, renommierte Restaurants, Cafés und kulturelle Einrichtungen prägen das Umfeld und machen diese Lage besonders attraktiv. Ob Zeil, Goethestraße, Opernplatz, Römer oder Mainufer – von hier aus erreichen Sie viele der bekanntesten Orte Frankfurts in kürzester Zeit.

Auch infrastrukturell überzeugt...

... Sie sind neugierig geworden? Weitere Informationen zur Lage entdecken Sie in unserem ausführlichen Exposé. Stellen Sie hierfür einfach eine Anfrage auf unserer Homepage.

## Ausstattungs-Beschreibung

---

- anspruchsvolles Wohnensemble, Baujahr 2000
- 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 5. Obergeschoss mit Personenaufzug
- großzügiger und gut durchdachter Grundriss
- helle Wohnräume mit raumhohen Fensterfronten
- ruhiger, überdachter Balkon
- exklusive Dachterrasse zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung mit individueller Einzelraumsteuerung
- Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche
- separates Gäste-WC
- moderne Einbauküche inklusive Elektrogeräten
- Videogegegensprechanlage
- Concierge-Service im Haus
- Möglichkeit zum Anschluss eines Holzofens
- Fernwärmeversorgung, Energieeffizienzklasse C
- Telefon- und Kabelanschluss
- eigener Tiefgaragenstellplatz
- separates Kellerabteil
- gemeinschaftlicher Fahrradraum
- professionelle Betreuung durch die Hausverwaltung
- stilvoll gestaltetes und gepflegtes Treppenhaus
- Wohnung und Wohnanlage in sehr gutem, gepflegtem Zustand
- exklusive und zentrale Innenstadtlage von Frankfurt
- hervorragende Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und öffentlichen Verkehrsmitteln
- virtueller 3D-Rundgang für eine komfortable Besichtigung von zu Hause aus

## Objektbeschreibung

---

Mitten im Herzen Frankfurts erwartet Sie diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung in einem im Jahr 2000 errichteten Wohnensemble. Die rund 70 m<sup>2</sup> große Wohnung verbindet eine zentrale urbane Lage mit einem funktionalen Grundriss und angenehmen Wohnkomfort.

Der offen und großzügig wirkende Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Immobilie. Durch die großen Fenster gelangt viel Tageslicht in den Raum und schafft eine freundliche, einladende Atmosphäre. Ein direkter Zugang führt auf den überdachten Balkon, der trotz der innerstädtischen Lage einen angenehm geschützten Platz im Freien bietet.

Die Wohnung verfügt über ein geräumiges Schlafzimmer, das vielfältige Möglichkeiten für eine individuelle Gestaltung eröffnet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Tageslichtbad sowie ein separates Gäste-WC.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt die gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse. Von hier eröffnet sich ein attraktiver Blick über die Frankfurter Dächer und bietet den Bewohnern eine weitere Möglichkeit, den Außenbereich zu genießen.

Ein besonderes Ausstattungsdetail...

... Sie sind neugierig geworden? Weitere Informationen zu dieser Wohnung entdecken Sie in unserem ausführlichen Exposé. Stellen Sie hierfür einfach eine Anfrage auf unserer Homepage.

Die Immobilie können Sie live besichtigen oder ganz innovativ und digital in einem virtuellen Rundgang.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Folgen Sie uns auf Facebook, Instagram oder LinkedIn, hier veröffentlichen wir die Objekte schon, bevor wir sie in die Immobilienportale einstellen. >>>>  
<https://langimmobilien.de/likeandfollow/>

## sonstige Angaben

---

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.9.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 93.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Vorab noch ein offenes Wort. Aufgrund der neuen EU-Regelungen sowie auch der Gesetzesänderung bezüglich der Maklerprovision ist es für Sie als Interessent erforderlich, eine Vielzahl "Haken" zu setzen. Wir würden uns das anders wünschen, sind aber an die gesetzlichen Regelungen gebunden.

Finanzierung:

Haben Sie Fragen zur Finanzierung? Sprechen Sie uns gerne an, wir stellen für Sie den Kontakt zu unseren Finanzierungs- und Bankpartnern her. Dieser Service ist für Sie unsererseits kostenfrei und kann Ihnen während der Laufzeit des Darlehens viel Geld sparen.

Der Eigentümer hat uns beauftragt, den Verkauf seiner Immobilie zu koordinieren und diese zu vermitteln. Auf Wunsch des Eigentümers und aus formellen Gründen bitten wir Sie ausdrücklich, von direkten Kontakten abzusehen und Besichtigungstermine bzw. Informationsgespräche ausschließlich über uns zu vereinbaren.

Unsere Exposés sind streng vertraulich. Eine Weitergabe dieser einschließlich aller weiteren Informationen und Unterlagen an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen Zustimmung zulässig. Jede unbefugte Weitergabe unseres Angebotes an Dritte verpflichtet zum Schadensersatz in Höhe der vollen Maklerprovision.

Die Angaben zur Immobilie (dieses Angebot) erfolgen im Namen unseres Auftraggebers und dienen einer ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir keine Haftung übernehmen. Alle Angebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkäufe oder sonstiger Zwischenverwertung.

# Impressionen





