MainTor Quartier: 110 m² Wohnfläche und Balkon – individuelle Gestaltung nach eigenen Wünschen



60311 Frankfurt, Deutschland

Daten im Überblick

ImmoNr	26KW043	**Balkon**	Ja
Objektart	Wohnung	**Baujahr**	2018
Objekttyp	Etagenwohnung	**Zustand**	Neuwertig
Wohnfläche	ca. 110,59 m^2	**Energieausweis**	Verbrauchsausweis
Anzahl Zimmer	3	**Endenergieverbrauch**	89,10 kWh/(m^2*a)
Anzahl Schlafzimmer	2	**Energieausweis gültig bis**	22.01.2036
Anzahl Badezimmer	1	**Baujahr lt. Energieausweis**	2015
Befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe	**wesentlicher Energieträger**	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung	**Verfügbar ab (Text)**	ab sofort
Etagenzahl	8	**Kaufpreis**	690.000,00 €
Fahrstuhl	Personenaufzug	**Außen-Provision**	3,57 % inkl. 19% MwSt.
Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz à 45.000,00 € (Kauf)	**Hausgeld**	406,00 €

Beschreibung

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss des renommierten MainTor Quartiers – einer der begehrtesten und exklusivsten Wohnlagen Frankfurts. Direkt am Main gelegen und nur wenige Minuten vom Bankenviertel, der Altstadt und der Innenstadt entfernt, verbindet die Lage urbanes Wohnen mit einer außergewöhnlich hohen Lebensqualität.

Das MainTor Quartier entstand auf dem ehemaligen Degussa-Areal und zählt heute zu den modernsten innerstädtischen Quartieren Frankfurts. Hochwertige Architektur, Natursteinfassaden und die unmittelbare Lage am Main prägen das Gesamtbild und schaffen ein repräsentatives Wohnumfeld mitten in der Stadt.

Die Wohnung verfügt über ca. 110,59 m^2 Wohnfläche und einen großzügigen Grundriss mit drei Zimmern, zwei Bädern sowie einem großen Balkon.
Der Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet Zugang zum großzügigen Balkon. Die Raumaufteilung ermöglicht eine klare Trennung zwischen Wohn- und Privatbereich und bietet gleichzeitig viel Spielraum für eine individuelle Neugestaltung.
Der Schlafbereich verfügt über ein Bad en Suite, das sowohl für eine Badewanne als auch eine separate Dusche vorgesehen ist. Ergänzt wird die Wohnung durch ein weiteres Gäste-Duschbad mit direktem Zugang zum angrenzenden Hauswirtschaftsraum. Das dritte Zimmer lässt sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen.

Aufgrund eines Wasserschadens wurde die Wohnung bereits zu großen Teilen fachgerecht entkernt. Der Verkauf erfolgt ausdrücklich im abgebildeten IST-Zustand. Für den neuen Eigentümer ergibt sich dadurch die seltene Möglichkeit, eine Wohnung in dieser besonderen Lage nach den eigenen Vorstellungen fertigzustellen und bei Materialien, Bädern, Böden, Küche und weiteren Ausstattungsdetails individuelle Entscheidungen zu treffen.

Für die Fertigstellung liegt bereits eine Kostenschätzung vor. Auf Wunsch kann zudem ein mit dem Objekt vertrautes Bauunternehmen empfohlen werden, sodass die weiteren Arbeiten unmittelbar geplant und umgesetzt werden können.

Damit bietet sich hier nicht nur eine großzügige 3-Zimmer-Wohnung in einer der besten Innenstadtlagen Frankfurts, sondern zugleich die Mög-

lichkeit, auf rund 110,59 m^2 ein hochwertiges Zuhause vollständig nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Eine besondere Gelegenheit für Käufer, die die Lage und Qualität des MainTor Quartiers schätzen und gleichzeitig Wert auf eine individuelle Gestaltung ihrer zukünftigen Wohnung legen.

Lage

Die Immobilie befindet sich in belebter Wohnlage in Frankfurt am Main. Mit mehreren in der Nähe verkehrenden Bus- und Tramlinien und U-Bahnlinien ist der Anschluss an den öffentlichen Nur wenige Gehminuten entfernt liegt die Frankfurter Innenstadt mit der Goethestraße, die für ihre exklusiven Boutiquen und Designerläden bekannt ist. Die Oper Frankfurt und das Jüdische Museum sind ebenfalls fußläufig erreichbar und machen die Umgebung zu einem kulturellen Hotspot.

Das nahegelegene Mainufer lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden oder entspannten Stunden in den zahlreichen Cafés und Restaurants entlang des Wassers ein. Auch der Willy-Brandt-Platz, einer der zentralen Verkehrsknotenpunkte Frankfurts, ist nur wenige Minuten entfernt, sodass eine optimale Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel gewährleistet ist.
Mit dieser einzigartigen Lage vereint die Wohnung urbanes Leben, kulturelle Highlights und naturnahe Erholung – eine perfekte Adresse für anspruchsvolle Genießer.

Ausstattung Beschreibung

Die Wohnung überzeugt neben ihrer großzügigen Raumaufteilung insbesondere durch die hochwertige technische Grundausstattung des MainTor Quartiers. Aufgrund des aktuellen, weitgehend entkernten Zustands bietet sie gleichzeitig viel Freiheit bei der individuellen Gestaltung und Auswahl der zukünftigen Oberflächen und Ausstattung.

- ca. 110,59 m^2 Wohnfläche
- großzügige 3-Zimmer-Aufteilung
- 2. Obergeschoss
- großer Balkon
- großzügiger Wohn- und Essbereich
- 2 Bäder

- Masterbad en Suite, vorgesehen mit Badewanne und separater Dusche
- separates Gäste-Duschbad mit angrenzenden Hauswirtschaftsraum
- Fußbodenheizung
- Lüftungsanlage
- Klimafunktion für ein angenehmes Raumklima
- hochwertige Holzfenster
- moderne EIB-/KNX-Gebäudesteuerung zur zentralen Steuerung verschiedener Wohnfunktionen
- bodentiefe Fensterflächen
- Tiefgaragenstellplatz
- eigener Kellerraum
- repräsentatives und hochwertig gestaltetes Gebäudeensemble
- attraktive Lage unmittelbar am Main

Die Wohnung wurde infolge eines Wasserschadens bereits zu großen Teilen entkernt und wird im derzeitigen IST-Zustand verkauft. Dadurch kann der zukünftige Eigentümer insbesondere Bäder, Bodenbeläge, Küche, Wandgestaltung und weitere Ausstattungsdetails nach den eigenen Vorstellungen auswählen und realisieren.

Eine Kostenschätzung für die Fertigstellung liegt bereits vor. Auf Wunsch kann zudem ein geeignetes Bauunternehmen für die Durchführung der Arbeiten empfohlen werden.

Sonstige Angaben

Für Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne unter vorheriger Terminvereinbarung zur Verfügung.

Unser Angebot erfolgt freibleibend. Alle Angaben basieren auf erteilten Informationen der Eigentümer. Wir haften nicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit der von uns weitergegebenen Informationen und Unterlagen. Dieses Exposé stellt kein Vertragsangebot dar. Es dient lediglich dazu, allgemeine Informationen zum Objekt zur Verfügung zu stellen. Das Exposé ist nicht Bestandteil eines Mietvertrages. Weder die VermieterIn noch die Anjia Immobilien GmbH & Co.KG oder deren Mitarbeiter sind im Rahmen des Exposés berechtigt, wie auch immer geartete Zusicherungen, Garantien, Auskünfte, Beschaffenheitsangaben oder öffentliche Äußerungen hinsichtlich des Objektes zu geben. Diese können nur Gegenstand eines noch zu verhandelnden Mietvertrages sein.

Im Exposé erwähntes bzw. abgebildetes Inventar ist nur im Mietpreis enthalten, sofern dies im Mietvertrag auch schriftlich vereinbart wird.

Geldwäsche

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Anjia Immobilien GmbH & Co. KG nach §§ 1, 2 Abs.1 Nr.10, 4 Abs.3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

Ihr Ansprechpartner

Herr Niklas Kaufmann
Anjia Immobilien GmbH & Co. KG
Europa Allee 165
60486 Frankfurt

Tel.: +496975089888
Mobil: 0151 10822766

E-Mail: vertrieb@anjia-immobilien.de
Web: www.anjia.de

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.