

## Elbestr./BHF - Modernes City-Apartment im sanierten Altbau | Miele-Küche, Parkett & Fußbodenheizung



Elbestraße 48, 60329 Frankfurt am Main / Bahnhofsviertel, Deutschland

## Daten im Überblick

|                            |                 |                                   |                  |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------------|------------------|
| <b>ImmoNr</b>              | 26MW938-10      | <b>Zustand</b>                    | Neuwertig        |
| <b>Objektart</b>           | Wohnung         | <b>Energieausweis</b>             | Bedarfsausweis   |
| <b>Objektyp</b>            | Etagenwohnung   | <b>Endenergiebedarf</b>           | 65,50 kWh/(m²*a) |
| <b>Wohnfläche</b>          | ca. 21 m²       | <b>Energieausweis gültig bis</b>  | 27.08.2030       |
| <b>Anzahl Zimmer</b>       | 1               | <b>wesentlicher Energieträger</b> | Fernwärme Dampf  |
| <b>Anzahl Schlafzimmer</b> | 1               | <b>Verfügbar ab (Text)</b>        | ab sofort        |
| <b>Heizungsart</b>         | Fußbodenheizung | <b>Gesamtpreis</b>                | 730,00 €         |
| <b>Etagenzahl</b>          | 3               | <b>Nebenkosten</b>                | 130,00 €         |
| <b>Fahrstuhl</b>           | Personenaufzug  | <b>Warmmiete</b>                  | 730,00 €         |
| <b>Baujahr</b>             | 2020            | <b>Kaltmiete</b>                  | 600,00 €         |

## Beschreibung

1 Zimmer Wohnung im lebendigen Viertel (Elbestr.) mit guten Cafés und Restaurants.

Schöner Wohn-/Schlafraum mit Parkettboden und hochwertiger Einbauküche im 4.Stock.

Alt- / Neubau: Kernsanierter Altbau

Heizungsart: Fußbodenheizung über Fernwärme

Energiestandard: EnEV 2016

Mietvertrag: Mindestmietdauer 2 Jahre

## Lage

### BAHNHOFSVIERTEL

Die zentrale Lage im Bahnhofsviertel ist wie eine persönliche Einladung der Stadt zum Spaziergang am wenige Minuten entfernten Main, zum

regionalen Markt jeden Dienstag und Donnerstag oder dem Besuch eines der zahlreichen Geschäfte direkt vor Ihrer Haustür.

- gute Einkaufsmöglichkeiten
- exzellente Verkehrslage
- S-, U- und Straßenbahnen
- Autobahnanschlüsse
- kurze Wege zum Hauptbahnhof und in die City
- lebendiger, gewachsener Stadtteil mit starkem Zukunftspotenzial
- hohe gastronomische Dichte
- bedeutende kulturelle Einrichtungen im nahen Umfeld (Theater, Schauspiel, Oper, Museen)
- Spazierwege und beliebte Joggingpfade entlang des Mainufers sind die schönen Vorteile dieser Wohnlage.

Im Bahnhofsviertel sind Sie exzellent vernetzt – lokal wie international. Den Hauptbahnhof und damit Deutschlands wichtigsten Bahnknotenpunkt erreichen Sie in wenigen Minuten zu Fuß. Nur drei S-Bahn-Stationen weiter starten Sie von Deutschlands größtem Flughafen zu jedem Ziel der Welt. Ebenso kurz sind Ihre Wege innerhalb der Stadt, ob zu Fuß in die City oder per S-, U- und Straßenbahn bis in die Randbezirke. Und wenn Sie doch lieber Ihr Auto nehmen, sind Sie über die nahen Zubringer in Minutenschnelle auf der Autobahn.

Weitere Informationen zur Stadt Frankfurt am Main finden Sie unter [www.frankfurt.de](http://www.frankfurt.de)

## Ausstattung Beschreibung

- Parkettboden
- Einbauküche mit Miele Geräte
- Elektrische Jalousie
- Duschbad mit platz für Waschmaschine und Trockner
- Fahrradabstellplätze mit geschützten Hof
- Aufzüge
- großzügiges Kellerabteil
- Video- Sprechanlage

## 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 Kaufvertrages. Weder der Verkäufer noch Anjia Immobilien und Beratung 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 Kaufvertrages sein.

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

### Geldwäsche

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Anjia Immobilien & Consulting 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](mailto:vertrieb@anjia-immobilien.de)

Web: [www.anjia.de](http://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.