

**Frankfurt am Main - Bahnhofsviertel**

# **Attico urbano con spettacolare vista sullo skyline e parcheggio sotterraneo**

**Codice oggetto: 25001248**



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.050.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 118,5 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**Codice oggetto: 25001248 - 60329 Frankfurt am Main - Bahnhofsviertel**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25001248 - 60329 Frankfurt am Main - Bahnhofsviertel**

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Codice oggetto      | 25001248                 |
| Superficie netta    | ca. 118,5 m <sup>2</sup> |
| Piano               | 7                        |
| Vani                | 3                        |
| Camere da letto     | 2                        |
| Bagni               | 2                        |
| Anno di costruzione | 2020                     |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage               |

|                        |                                                                        |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 1.050.000 EUR                                                          |
| Appartamento           | Attico                                                                 |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Come nuovo                                                             |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                              |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone            |

**Codice oggetto: 25001248 - 60329 Frankfurt am Main - Bahnhofsviertel**

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento       | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Riscaldamento                           | CAR_Rinnovabile   | Consumo energetico                                    | 64.00 kWh/m²a                    |
| Certificazione energetica valido fino a | 18.02.2030        | Classe di efficienza energetica                       | B                                |
| Fonte di alimentazione                  | Teleriscaldamento | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2020                             |

**Codice oggetto: 25001248 - 60329 Frankfurt am Main - Bahnhofsviertel**

## La proprietà





**Codice oggetto: 25001248 - 60329 Frankfurt am Main - Bahnhofsviertel**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25001248 - 60329 Frankfurt am Main - Bahnhofsviertel**

## La proprietà



Codice oggetto: 25001248 - 60329 Frankfurt am Main - Bahnhofsviertel

## La proprietà





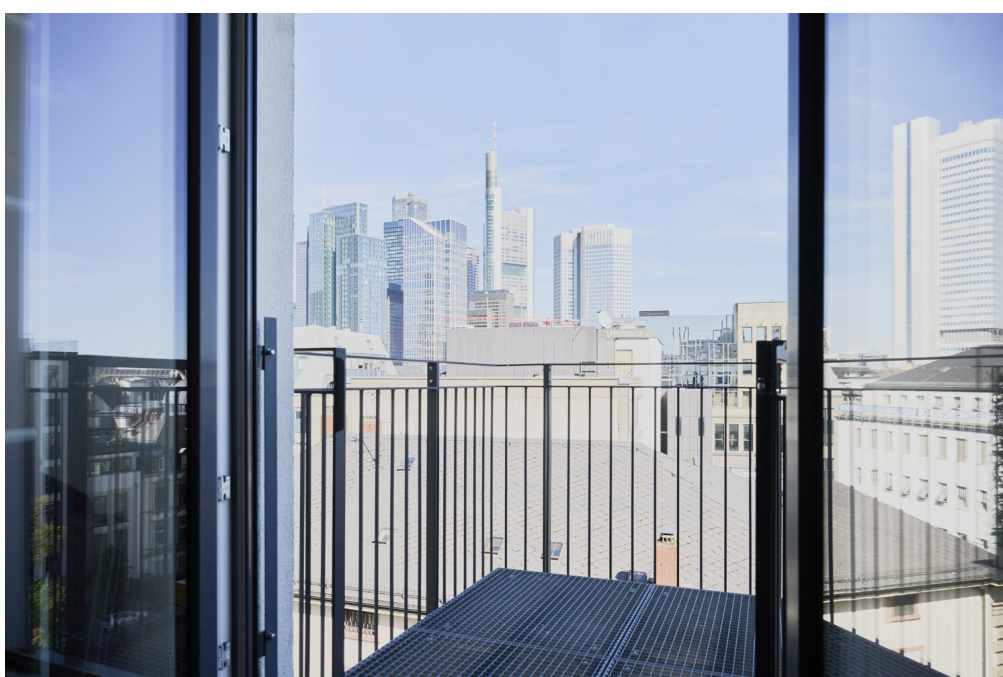
**Codice oggetto: 25001248 - 60329 Frankfurt am Main - Bahnhofsviertel**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25001248 - 60329 Frankfurt am Main - Bahnhofsviertel**

## La proprietà



Codice oggetto: 25001248 - 60329 Frankfurt am Main - Bahnhofsviertel

## La proprietà





**Codice oggetto: 25001248 - 60329 Frankfurt am Main - Bahnhofsviertel**

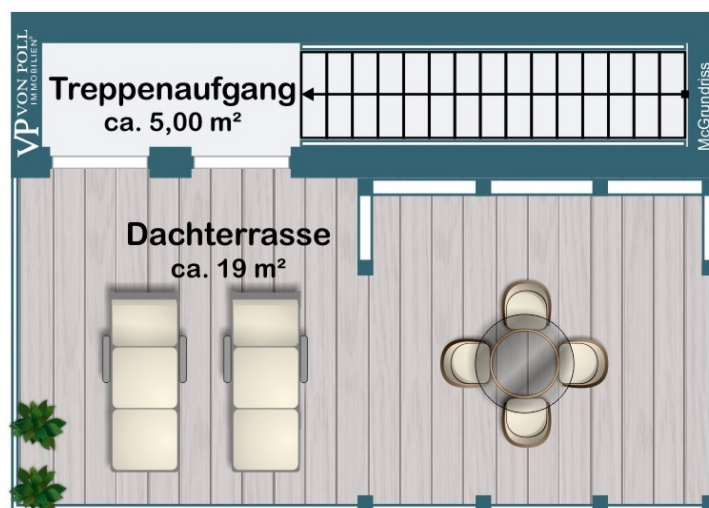
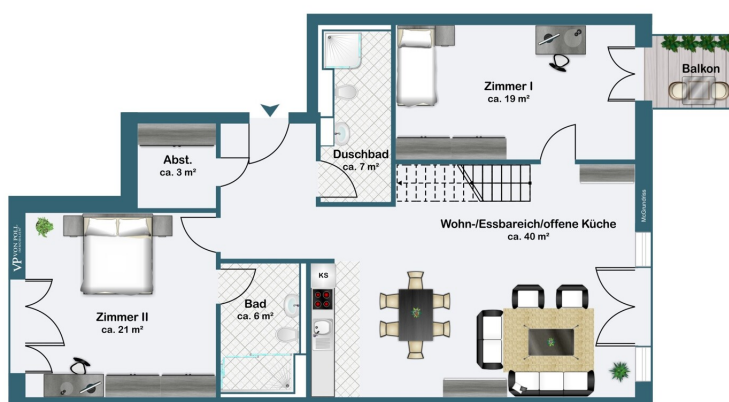
## La proprietà





Codice oggetto: 25001248 - 60329 Frankfurt am Main - Bahnhofsviertel

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25001248 - 60329 Frankfurt am Main - Bahnhofsviertel**

## Una prima impressione

Questo eccezionale attico duplex coniuga stile di vita moderno e ampi spazi in una posizione centrale a Francoforte. Vi aspettano circa 119 m<sup>2</sup> di spazio abitabile, con tre luminose camere da letto, due eleganti bagni e un'imponente terrazza panoramica con vista impareggiabile sullo skyline. Entrando al settimo piano, sarete accolti da un open space: l'ampia zona giorno/pranzo di circa 40 m<sup>2</sup>, completa di una cucina componibile di alta qualità con elettrodomestici di marca, costituisce il cuore dell'appartamento. Le finestre a tutta altezza inondano gli ambienti di luce naturale e offrono una vista mozzafiato sullo skyline di Francoforte. Due camere da letto offrono comodi rifugi, mentre una delle stanze è attualmente utilizzata come lussuosa cabina armadio con armadi a muro e balcone alla francese. Due moderni bagni con doccia dal design elegante esaltano ulteriormente il carattere esclusivo dell'appartamento. Il pregiato parquet nella zona giorno e le eleganti piastrelle nei bagni conferiscono all'appartamento un'eleganza senza tempo. Il clou assoluto si trova all'ultimo piano: l'ampia terrazza dell'attico, immersa nel verde dei giardini pensili, invita a rilassarsi, godersi il panorama e trascorrere serate conviviali sopra la città. Costruito nel 2020, questo condominio vanta comfort all'avanguardia: riscaldamento a pavimento alimentato da teleriscaldamento, un parcheggio sotterraneo, un ripostiglio e un cortile recintato con parco giochi. Questo attico nel quartiere Bahnhofsviertel di Francoforte è più di un semplice appartamento: è un esempio di vita urbana al suo meglio.

**Codice oggetto: 25001248 - 60329 Frankfurt am Main - Bahnhofsviertel**

## Dettagli dei servizi

- Offene Einbauküche
- Fußbodenheizung
- Parkettboden in der gesamten Wohnung
- Zwei Badezimmer mit großformatigen Fliesen
- Bodentiefe Fenster mit elektrischen Rollläden
- Französischer Balkon
- Dachterrasse mit Skylineblick
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz



**Codice oggetto: 25001248 - 60329 Frankfurt am Main - Bahnhofsviertel**

## Tutto sulla posizione

Das Bahnhofsviertel zählt zu den lebendigsten und vielfältigsten Stadtteilen Frankfurts. Direkt zwischen Hauptbahnhof und Innenstadt gelegen, bietet es eine einzigartige Mischung aus historischer Gründerzeitarchitektur, modernen Bürogebäuden, internationaler Gastronomie und einem pulsierenden Nachtleben. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Frankfurter Messe, das Bankenviertel sowie kulturelle Highlights wie die Alte Oper und das Museumsufer am Main. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Bars und zahlreiche Freizeitangebote sind fußläufig erreichbar.

Durch den angrenzenden Hauptbahnhof ist das Viertel hervorragend an den Nah- und Fernverkehr angebunden. U- und S-Bahn-Linien sowie direkte Verbindungen zum Flughafen sichern eine schnelle Erreichbarkeit innerhalb Frankfurts und darüber hinaus.

**Codice oggetto: 25001248 - 60329 Frankfurt am Main - Bahnhofsviertel**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.2.2030.

Endenergiebedarf beträgt 64.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK erneuerbar.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**Codice oggetto: 25001248 - 60329 Frankfurt am Main - Bahnhofsviertel**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**von Poll Immobilien GmbH**

---

**Gutzkowstraße 50 / Schweizer Platz, 60594 Frankfurt am Main**

**Tel.: +49 69 - 27 31 56 48 0**

**E-Mail: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**