

++ Traumhafte  
Luxus-Maisonette-Eigentumswohnung  
(152 m<sup>2</sup>) mit Terrasse & Balkon im  
Europaviertel !++



055-NG-2024

60486 Frankfurt am Main  
Deutschland

## Daten im Überblick

<b>Objekttyp</b>	Maisonette
<b>PLZ</b>	60486
<b>Ort</b>	Frankfurt am Main
<b>Etage</b>	1
<b>Wohnfläche</b>	ca. 152 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	5
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	3
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>Anzahl sep. WC</b>	1
<b>Kaufpreis</b>	1.431.000,00 €
<b>Außen-Provision</b>	3,57 % Inkl. MwSt.
<b>Hausgeld</b>	930,00 €
<b>Baujahr</b>	2017
<b>Zustand</b>	Neuwertig
<b>Energieausweis</b>	Bedarfsausweis
<b>Endenergiebedarf</b>	52,90 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieausweis gültig bis</b>	15.08.2027
<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	2015
<b>wesentlicher Energieträger</b>	Fernwärme
<b>Energieeffizienzklasse</b>	B
<b>Befuerung</b>	Gas
<b>Heizungsart</b>	Fernwärme
<b>Etagenzahl</b>	7
<b>Fahrstuhl</b>	Personenaufzug
<b>Stellplätze</b>	1 Tiefgaragenstellplatz
<b>Balkon</b>	Ja
<b>Terrasse</b>	Ja
<b>Verfügbar ab (Text)</b>	nach Vereinbarung

**Ansprechpartner**

Herr Niklas Görtz

Ferreri Immobilien

Römer Str. 2-4

65474 Bischofsheim

E-Mail: [niklas.goertz@ferreri-immobilien.de](mailto:niklas.goertz@ferreri-immobilien.de)

## Beschreibung

Für Investoren oder Familien mit gehobenen Wohnansprüchen: Luxuriöse, neuwertige Maisonette-Eigentumswohnung mit 5 Zimmern auf 152 m<sup>2</sup> sowie Balkon, Terrasse und kleinem Garten im innenstadtnahen Europaviertel in Frankfurt am Main, direkt am Europagarten!

Bei Vermietung der frei werdenden Eigentumswohnung erzielen Sie Mieteinnahmen von 3.000 € im Monat und 36.000 € im Jahr (Kaltmiete).

Die Luxuswohnung erstreckt sich im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss eines 2017 erbauten Mehrfamilienhauses in moderner Architektursprache. In diesem steht Ihnen ein Concierge-Service zur Verfügung. Sie erreichen die Wohnung und den zugehörigen Tiefgaragen-Stellplatz bequem per Personenaufzug. Auf den 7 Etagen des Massivhauses verteilen sich insgesamt 50 exklusive Wohneinheiten. Dieses liegt auf einem Eckgrundstück an der Europa-Allee, nicht weit vom Skyline Plaza.

Aufgrund ihres jungen Baujahres und ihres Top-Zustands ist die Luxuswohnung frei von jeglichem Sanierungsstau. Die reichlich komfortable Fußbodenheizung mitsamt Kühlungsfunktion als auch die Handtuchwärmerheizung im Masterbad werden mit Fernwärme versorgt. Alle Fenster sind dreifachverglast und mit elektrischen Rollläden ausgestattet. In den Wohnräumen ist Parkett verlegt.

### Luxus PUR

Für das gesamte Servicepaket rund um die Wohnung inklusive Concierge- und Hausmeisterservice fällt ein monatliches Hausgeld von 930 € an, von denen 820 € umlagefähig sind.

### Zimmer im Überblick:

Erdgeschoss: Wohn-Esslandschaft, Kinderzimmer, offene Küche, Gäste-Duschbad (innenliegend), Waschraum, Abstellraum, Süd-Terrasse

1. Obergeschoss: Schlafzimmer, Ankleidezimmer, Kinderzimmer, Büro, Masterbad (innenliegend), Süd-Balkonloggia

Das Bürozimmer verfügt über einen separaten Zugang mit eigener Klingel. In den Wohnräumen reiht sich ein Highlight an das andere.

Der Glasfaseranschluss sorgt für das perfekte Multimedia-Erlebnis.

Ihr Interesse an der edlen Maisonette-Eigentumswohnung ist geweckt? Dann vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin! Ich freue mich auf Ihre

Anfrage.

## Ausstattung

- Luxuriöse Maisonette-Eigentumswohnung mit 5 Zimmern auf 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie Balkon, Terrasse, kleinem Garten und Tiefgaragen-Stellplatz – Baujahr: 2017
- Wohnung im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss – in einem gehobenen Mehrfamilienhaus mit Personenaufzug und 24-Stunden-Concierge-Service
- Wohnung für Investoren und Familien mit luxuriösen Wohnwünschen
- Zustand: top gepflegt – neuwertig: aus dem jungen Baujahr 2017
- Belegung: frei werdend (nach Erstbezug)
- Gesamtzahl der Etagen in dem Mehrfamilienhaus: 7
- Gesamtzahl der Wohneinheiten in dem Mehrfamilienhaus: 50
- Bauweise des Hauses: Massivbauweise
- Wohnung mit 3 Schlafzimmern
- Wohnung mit Büro
- Aufteilung der Luxuswohnung:
  - Erdgeschoss: Wohn-Esslandschaft, Kinderzimmer, offene Küche, Dusch-WC, Waschraum, Abstellraum, Terrasse
  - 1. Obergeschoss: Schlafzimmer, Ankleidezimmer, Kinderzimmer, Bürozimmer, Masterbad, Balkon
- Bäder: 2 innenliegende Bäder:
  - Im Erdgeschoss 1 x innenliegendes Gäste-Bad mit barrierefreier Dusche, Waschbecken, WC und Bidet; im 1. Obergeschoss 1 x innenliegendes Bad mit Badewanne, barrierefreier Walk-In-Dusche, 2 Waschtischen, WC und Bidet
- Küche: mit Einbauküche
- Fußböden: Parkett und Fliesen
- Fenster: Aluminiumfenster mit Dreifachverglasung und elektrischen Rollläden
- Heizung: Fußbodenheizung mitsamt Kühlfunktion, im Masterbad zusätzliche Handtuchwärmerheizung
- Energieträger für Heizung und Warmwasser: Fernwärme
- Internet/TV: Glasfaser
- Balkon/Terrasse/Garten: überdachter Balkon im Loggia-Stil, Terrasse mit Sonnensegel und kleiner Garten an der Terrasse – alle gen Süden ausgerichtet: mit langen Sonnenstunden vom Mittag bis in den späten Nachmittag
- Stellplatz: 1 Stellplatz in der Tiefgarage
- Sonderausstattungen: Fußbodenheizung inklusive Kühlfunktion, Handtuchwärmerheizung, elektrische Rollläden, Aufzug
- Service-Leistungen: Concierge-Service, sowie Hausmeisterservice usw.
- Top Objekt für Investoren oder Familien mit Wunsch nach luxuriösem Wohnen

## Lage

Besondere Luxus-Maisonette-Eigentumswohnung im Europaviertel von Frankfurt am Main – genauer in dessen Westteil: Das Europaviertel ist ein neues, innenstadtnahes Stadtviertel. Die Luxuswohnung befindet sich in einem exklusiven Mehrfamilienhaus auf einem Eckgrundstück an der Europa-Allee, unmittelbar neben dem Europagarten. Diese ist je nach Abschnitt eine Anlieger- und Nebenstraße mit Verbindungscharakter oder eine Verbindungsstraße. Das Messegelände und das Shopping-Center Skyline Plaza liegen nur etwa 1 km entfernt. Seit 2005 gedeiht das Europaviertel auf dem Gelände des ehemaligen Hauptgüterbahnhofs. Es ist unter anderem geprägt durch luxuriöse Wohntürme, Büros, Parks sowie zunehmend neue Läden und neue Gastronomiebetriebe .

Mehr Parkanlagen schließen sich an den Europagarten fast nahtlos an.

Im 1-km-Umkreis verteilt: Restaurants, Cafés, Bars, Bäckereien, Supermarkt, Schokoladengeschäft, Geschenkeladen, Weinhandlungen, Arztpraxen, Apotheken, KiTas, Schulen et cetera.

Entfernungen:

Skyline Plaza: 1 km  
S-Bahn-Station Galluswarte: 1 km  
Hauptbahnhof Frankfurt am Main: 2 km  
Hauptwache: 4 km  
Flughafen Frankfurt: 16 km

Die Weltmetropole Frankfurt am Main

Gegenwärtig zählt Frankfurt am Main rund 773.000 Einwohner. Damit ist die Mainmetropole die bevölkerungsreichste Stadt Hessens und die fünftgrößte Deutschlands. Der weitere rege Zuzug von Neu-Frankfurtern wird erwartet. Kein Wunder, wurde Frankfurt am Main 2022 vom Index der britischen „Economist“-Gruppe doch zur lebenswertesten Stadt Deutschlands gekürt.

Die Stadt mit der ausgeprägten Skyline ist eine der reichsten und wirtschaftsstärksten Großstädte Europas mit einer hohen Dichte international führender Unternehmen. Berühmt ist die Weltstadt insbesondere als Sitz der Europäischen Zentralbank, Börsenstandort und Hochschulstandort.

Dank seiner Zentrallage im Rhein-Main-Gebiet, seinem Flughafen, seinem Hauptbahnhof und dem Frankfurter Kreuz ist Frankfurt am Main außerdem ein

bedeutender europäischer Verkehrsknotenpunkt.

Verkehrsanbindung im und um das Europaviertel:

- Wichtige Straßen: A 3, A 5, A 66, A 648, A 661, B 3, B 8, B 40, B 43, B 44, B 521
- Bushaltestelle Europagarten/Messe-West: Metrobuslinie M 46
- Bushaltestelle Hellerhofschole: Buslinie 52
- S-Bahn-Stationen Galluswarte und Messe: Bahnlinien S 3 bis S 6
- Straßenbahnhaltestelle Güterplatz: Straßenbahnen 11, 14, 21
- U-Bahn-Station Festhalle/Messe: U 4, Straßenbahnen 16 und 17, Buslinie 50, Nachtbuslinien N 4 und N 16
- Anschluss des Europaviertels über die U-Bahnlinie 5 in Arbeit: Eröffnung circa 2025

Freizeitmöglichkeiten im Europaviertel und Umgebung:

- Restaurant Pauline im Europagarten, Restaurant Nico's Kitchen, Restaurant Maximilians, Café Croquant, Café Lagom, Bar & Lounge Sixth Sense
- Restaurant/Café/Bar Alex auf dem Skyline Plaza samt Dachterrasse mit Skyline-Blick
- Shopping im Meridian Skyline Plaza
- Fitness-/Wellness-/Spabereich im Skyline Plaza: mit riesigem rundem Pool unter einer Glaskuppel und acht unterschiedlichen Saunen
- Rebstockbad mit Wellenbecken, Lazyriver, verschiedenen Wärmebecken, Rutschen- und Aktivbereich
- Museen: Städel, Liebighaus, Museum für Moderne Kunst, Museum für Kommunikation
- Konzertveranstaltungen in der Festhalle
- Oper Frankfurt: eines der bedeutendsten Musiktheater in Europa
- Frankfurter Altstadt mit Kaiserdom, Römerberg, Paulskirche und Goethe-Haus
- Europagarten mit Rollsportanlage und Bolzplatz, Rebstockpark mit Sportanlagen und Wanderwegen, Neuer Rebstockpark, Zeppelinpark, Gleisfeldpark, Lotte-Specht-Park
- Grüngürtel Frankfurt mit Naturschutzgebieten

## Sonstige Angaben

Wir weisen darauf hin, dass die von uns genannten Informationen und Angaben zum Objekt ausdrücklich unverbindlich und nur zur Vorabinformation bestimmt sind. Für die in unserem Exposé genannten Angaben sind wir auf die Auskünfte von Verkäufern, Vermietern etc. angewiesen.

Diese mündlich oder schriftlich an uns übermittelten Angaben sind nicht zwangsläufig durch uns auf ihre Richtigkeit hin überprüft worden. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit dieser Angaben übernehmen wir daher nicht.  
Es obliegt daher unseren Kunden, die Angaben auf ihre Richtigkeit hinzu überprüfen.  
Als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

## Objekttitel

++Traumhafte Luxus-Maisonette-Eigentumswohnung (152 m<sup>2</sup>) mit Terrasse & Balkon im Europaviertel !++

## **Ihr Ansprechpartner**

Herr Niklas Görtz

Ferreri Immobilien

Römer Str. 2-4

65474 Bischofsheim

E-Mail: [niklas.goertz@ferreri-immobilien.de](mailto:niklas.goertz@ferreri-immobilien.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.