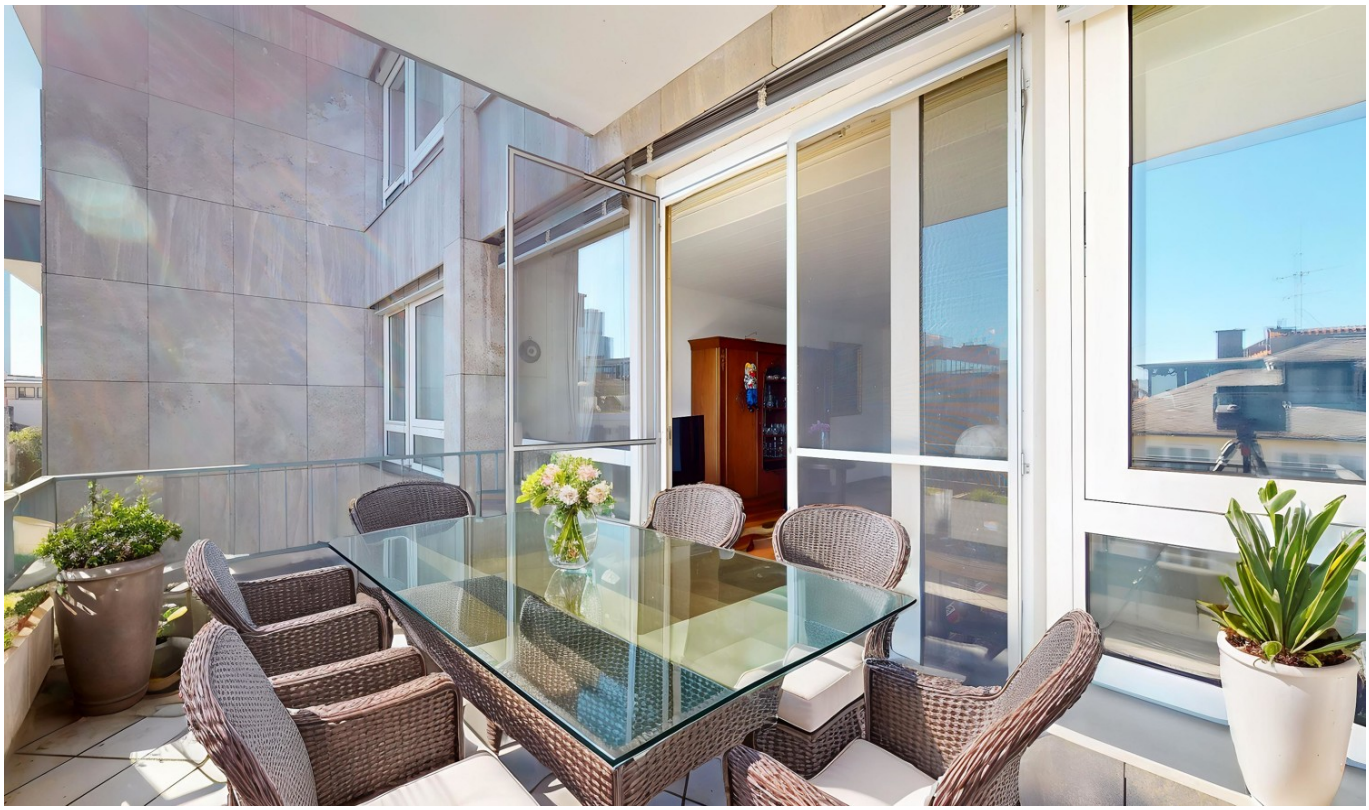
Frankfurt am Main – Westend

# Charmante Zwei-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz in zentraler Lage

***CODICE OGGETTO: 25001070***



**PREZZO D'ACQUISTO: 695.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 81,3 m$^2$ • VANI: 2**

**CODICE OGGETTO: 25001070 - 60323 Frankfurt am Main – Westend**


- 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: 25001070 - 60323 Frankfurt am Main – Westend**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 25001070 |
| Superficie netta | ca. 81,3 m² |
| Piano | 4 |
| Vani | 2 |
| Camere da letto | 1 |
| Bagni | 2 |
| Anno di costruzione | 1974 |
| Garage/Posto auto | 1 x Parcheggio interrato |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 695.000 EUR |
| Appartamento | Piano |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile | Curato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Caratteristiche | Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

**CODICE OGGETTO: 25001070 - 60323 Frankfurt am Main – Westend**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato |
| Riscaldamento | Olio |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 30.03.2028 |
| Fonte di alimentazione | Combustibile liquido |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia | 141.00 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | E |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1974 |

**CODICE OGGETTO: 25001070 - 60323 Frankfurt am Main – Westend**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25001070 - 60323 Frankfurt am Main – Westend**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25001070 - 60323 Frankfurt am Main – Westend**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25001070 - 60323 Frankfurt am Main – Westend**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25001070 - 60323 Frankfurt am Main – Westend**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25001070 - 60323 Frankfurt am Main – Westend**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25001070 - 60323 Frankfurt am Main – Westend**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25001070 - 60323 Frankfurt am Main – Westend**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25001070 - 60323 Frankfurt am Main – Westend**

# La proprietà

VON POLL IMMOBILIEN

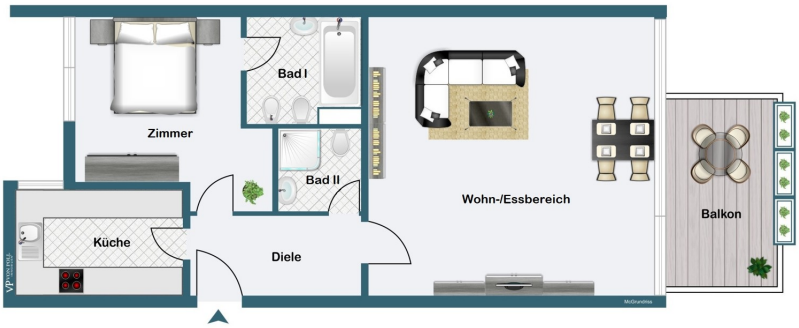
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com

**CODICE OGGETTO: 25001070 - 60323 Frankfurt am Main – Westend**

# 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: 25001070 - 60323 Frankfurt am Main – Westend**

# Una prima impressione

Diese lichtdurchflutete Zwei-Zimmer-Wohnung, im 4. Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses, bietet nicht nur viel Komfort, sondern auch eine hervorragende Lage. Die Wohnung ist bequem über einen modernen Aufzug zu erreichen, der den Weg in die neue Wohlfühloase erleichtert.

Im Haus befindet sich ein schöner Innenpool mit Sauna und einem Fitnessbereich zur gemeinschaftlichen Nutzung.

Die Innenstadt und die Alte Oper mit ihren zahlreichen Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten sind nur wenige Gehminuten entfernt. Der Palmengarten und der Grüneburgpark sind fußläufig erreichbar.

Der Flur der Wohnung ist mit praktischen Einbauschränken ausgestattet, die zusätzlichen Stauraum bieten. Vom lichtdurchfluteten Wohnzimmer gelangt man direkt auf den herrlichen Balkon mit Blick auf die Frankfurter Skyline und das Westend.

Die geschmackvolle Einbauküche ist in Weiß gehalten und bietet viel Stauraum.

Die Wohnung verfügt über zwei Badezimmer. Das Bad en Suite vom Schlafzimmer zu begehen ist mit einer Badewanne ausgestattet. Das Gästebad verfügt über eine Dusche.

Ein Kellerraum ist der Wohnung zugeordnet und ein Stellplatz in der Tiefgarage ist im Kaufpreis enthalten.

**CODICE OGGETTO: 25001070 - 60323 Frankfurt am Main – Westend**

# Dettagli dei servizi

- Einbauküche
- Parkett
- Balkon mit Skyline-Blick
- Schwimmbad im Haus
- Fitnessbereich
- Sauna
- Tiefgaragenstellplatz
- Großer Gemeinschaftsgarten

**CODICE OGGETTO: 25001070 - 60323 Frankfurt am Main – Westend**

# Tutto sulla posizione

Eingebettet zwischen Goethe Universität, Messegelände und Botanischem Garten erstreckt sich das an der Alten Oper beginnende Viertel in den Westen von Frankfurt. Es besticht aufgrund seiner zentrumsnahen und verkehrsgünstigen, dennoch aber ruhigen Lage ebenso, wie durch die Eleganz seiner historischen Prachtbauten, die von wohlhabenden Bürgern im 19. und frühen 20. Jahrhundert errichtet wurden. Begrünte Straßen, Plätze und Parks bieten Flaneuren und Sportlern, Familien oder Singles reichlich Raum zum Leben. Der Palmengarten und der weitläufige Grüneburgpark im Westen sowie der Rothschildpark im Osten bilden den grünen Rahmen des noblen Stadtteils, der durchweg über Immobilien in Premiumlagen verfügt. Für Lebendigkeit sorgen kleine, exklusive Läden, die Luxusgüter oder Genusswaren anbieten. Das gastronomische Angebot ist durchweg gehoben bis erlesen. Viele Cafés und Restaurants besitzen Gärten und Terrassen, deren mediterranes Flair für Lunch und Dinner sehr geschätzt wird.

Die U-Bahnstation Westend befindet sich in unmittelbarer Nähe. Von der Station fahren die U-Bahnen U6 sowie die U7. Alle Linien fahren in die Innenstadt. Mit dem PKW sind Sie in wenigen Minuten in der City, in etwa 10 Minuten auf der A66, Anschluss Messe und am Hauptbahnhof. Der Flughafen ist circa 15 Minuten entfernt.

**CODICE OGGETTO: 25001070 - 60323 Frankfurt am Main – Westend**

# Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.3.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 141.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregisterauszugs, 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: 25001070 - 60323 Frankfurt am Main – Westend**

# Partner di contatto

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

Doris Jedlicki

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 - 26 91 57 0
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

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

www.von-poll.com