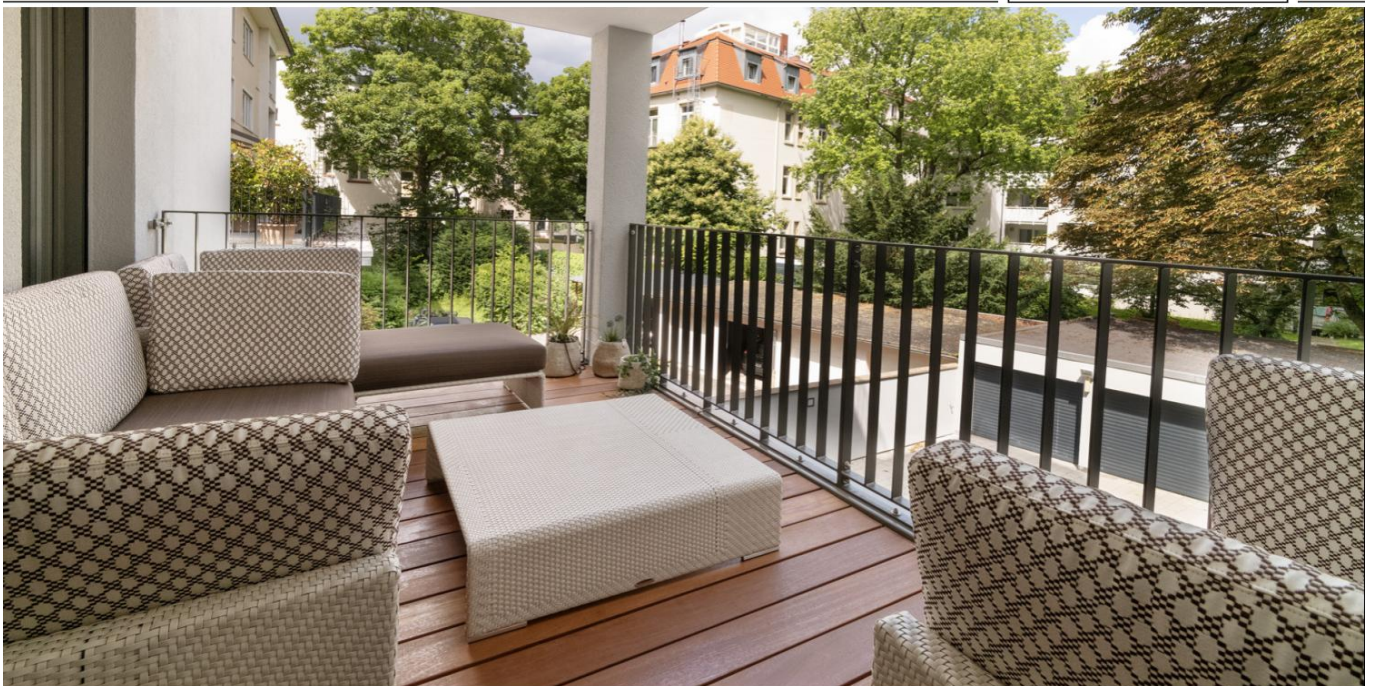


Frankfurt am Main – Westend

# Stylische Vier-Zimmer-Wohnung mit drei Balkonen, Lift und Stellplatz im Westend

Objektnummer: 23001194



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

**KAUFPREIS: 1.750.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 164,4 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

Objektnummer: 23001194 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23001194 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Auf einen Blick

Objektnummer	23001194
Wohnfläche	ca. 164,4 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	27.06.2024
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1906
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	1.750.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23001194 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	75.82 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.02.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23001194 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 23001194 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 23001194 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 23001194 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie





Objektnummer: 23001194 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 23001194 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 23001194 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 23001194 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 23001194 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 23001194 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 23001194 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 23001194 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



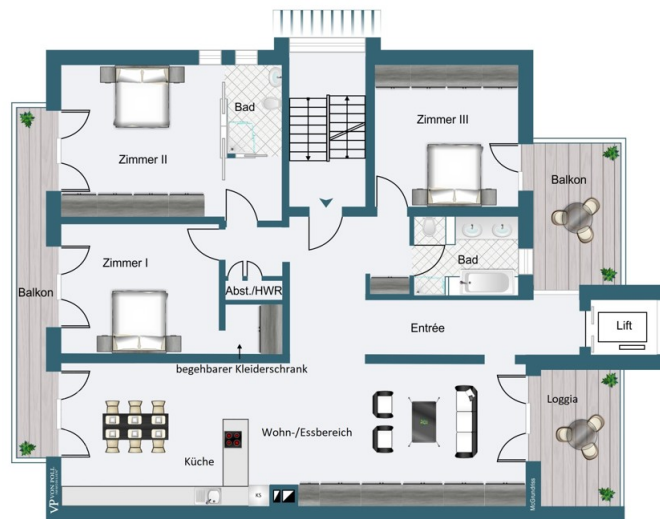
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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



Objektnummer: 23001194 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23001194 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Ein erster Eindruck

Diese moderne Wohntage in bester Frankfurter Lage befindet sich im ersten Obergeschoss eines im Jahre 2010 komplett sanierten Gebäudes. Mit dem schicken Glasaufzug gelangen Sie direkt barrierefrei in die Wohnung! Die exklusive Immobilie verfügt über drei geräumige Schlafzimmer, zwei Bäder und einen großzügigen, offen gestalteten Wohn-/Essbereich. Für Familien mit Kindern und anspruchsvolle Paare, auch Senioren, ist die Wohnung ideal geschnitten: vom zentralen repräsentativen Entree aus sind alle Räumlichkeiten begehbar. Das Hauptbadezimmer und das erste Schlafzimmer mit Ankleide und Balkon und die beiden weiteren Schlafzimmer, ebenfalls mit Duschbad und Balkon, bieten Platz für Kinder, Home-office und Gäste. Ein kleiner Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner ist vorhanden. Das Highlight der Wohnung: der großzügige gehaltene Wohn-/Essbereich mit offener moderner Küche, einer Loggia im Lounge Stil und auch Zugang zum vorderen Balkon. Beidseitige bodentiefe Fensterfronten geben Großzügigkeit und Wohnflair. Sowohl die Wohnung als auch die gesamte Liegenschaft sind hochwertig saniert und ausgestattet worden und bieten anspruchsvollen Käufern Wohnen in bester Lage auf höchstem Niveau in einer kleinen WEG. Die Fassade wurde 2023/24 gedämmt und modernisiert und die drei Balkone sind frisch renoviert. Die Heizung wurde modernisiert und eine Wasser Entkalkungsanlage eingebaut. Die Liegenschaft und Immobilie präsentieren sich sehr gepflegt. Im Kaufpreis enthalten ist ein bequemer Kfz-Stellplatz im Hof, welcher in direkter Nähe zum Aufzug liegt. Eine weitere Garage könnte angemietet werden. Ein praktischer Kellerraum rundet dieses einzigartige Angebot ab.

Objektnummer: 23001194 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Ausstattung und Details

- Sehr gute Grundrissgestaltung
- Direkter Zugang vom Glasaufzug in die Wohnung
- Destination Elevator
- Zwei Bäder
- Falper Keramik und Steinberg Armaturen
- Rainshower mit eigenem Wasseranschluss
- Offener Wohn-/Essbereich
- Offene Küche von Nolte
- Die Wohnung erstreckt sich über die komplette Etage
- Jedes Zimmer hat Zugang zu einem Balkon
- Fußbodenheizung
- Eichenparkett
- Bodentiefe Fenster
- SimonsVoss Schließsystem (inkl. Aufzug)
- Siedle Video-Sprechsystem
- Elektrische Sonnenschutzjalousien
- Zwei Balkone
- Loggia
- Entkalkungsanlage
- Neue Fassade und Balkone
- Kfz Stellplatz direkt am Lift
- Weitere Garage zum Mieten
- Kellerraum
- Diverse Einbauschränke
- Mobiliar nach Absprache übernehmbar

Objektnummer: 23001194 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Alles zum Standort

Eingebettet zwischen Goethe Universität, Grüneburgpark, Messegelände und Palmengarten/ 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 im 19. und frühen 20. Jahrhundert errichtet wurden. Begrünte Straßen, Plätze und Parks bieten Flaneuren und Sportlern, Familien oder Singles reichlich Raum zum Leben und Leben lassen. 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 „Festhalle/Messe“ (U4) sowie „Westend“ (U6, U7) befinden sich in unmittelbarer Nähe. 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.

Objektnummer: 23001194 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.2.2028. Endenergieverbrauch beträgt 75.82 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1906. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Objektnummer: 23001194 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Doris Jedlicki

---

Feldbergstraße 35 Frankfurt am Main – Westend

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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