

Frankfurt am Main – Westend

# Bestlage im Westend: Tolle Wohnung mit Gartennutzung, Mansarde und viel Potenzial

Objektnummer: 24001161



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

KAUFPREIS: 720.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 89,43 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24001161 - 60322 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: 24001161 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Auf einen Blick

Objektnummer	24001161
Wohnfläche	ca. 89,43 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	23.10.2024
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1955

Kaufpreis	720.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 21 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24001161 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	156.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.04.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1954

Objektnummer: 24001161 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001161 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001161 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001161 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie





Objektnummer: 24001161 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001161 - 60322 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: 24001161 - 60322 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: 24001161 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Ein erster Eindruck

Diese perfekt geschnittene Wohnung in absoluter Bestlage Frankfurts ist die ideale Basis für ein neues, gemütliches Zuhause. Sie befindet sich im Hochparterre einer sehr gepflegten Liegenschaft aus den 50er Jahren und kann durch eine umfassende Renovierung in neuem Glanz erstrahlen. Der Flur verbindet alle Räume der Wohnung miteinander und teilt diese gleichzeitig sinnvoll auf. Links befindet sich die Küche mit Zugang zur Loggia. Von hier aus gelangt man zu einem der Highlights: dem ruhig gelegenen Garten hinter dem Haus. Dieser lässt sich in eine persönliche Oase für den Sommer verwandeln - Urlaub zu Hause. Das Badezimmer und WC liegen praktischerweise getrennt voneinander. Direkt daneben befindet sich das große Elternschlafzimmer in ruhiger Ausrichtung. Auf der gegenüberliegenden Seite liegt ein weiteres Schlafzimmer. Der Flur führt schließlich zum Herzstück der Wohnung: dem großen und hellen Wohn- und Essbereich. Das Esszimmer lässt sich bei Bedarf leicht als separater Raum abtrennen. Eine weitere Besonderheit bietet das Angebot: eine wohnlich ausgebaute Mansarde von circa 14 Quadratmetern im Dachgeschoss mit Heizung, Wasseranschluss und einem tollen Skylineblick. Damit ergibt sich eine Wohn-Nutzfläche von über 103 Quadratmetern. Im Dachgeschoss selbst befinden sich ein gemeinsames Badezimmer und WC sowie weitere Abstellräume. Ein geräumiges Kellerabteil fehlt ebenfalls nicht.

Objektnummer: 24001161 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Ausstattung und Details

- Absolute Bestlage
- Dachgeschoss Mansarde mit Skylineblick
- Großzügiger Wohn-/ Essbereich
- Drei Schlafzimmer möglich
- Loggia
- Gartenanteil
- Kellerabteil

Objektnummer: 24001161 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Alles zum Standort

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 Grüneburgweg befindet sich in unmittelbarer Nähe. Von der Station fahren die U-Bahnen U1, U2, U3 sowie die U8. 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: 24001161 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 156.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. 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.



Objektnummer: 24001161 - 60322 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)