

Frankfurt am Main – Westend

# Drei-Zimmer-Stadtwohnung mit Balkon und Aufzug

Objektnummer: 24001140



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

KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 72,6 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24001140 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

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

Objektnummer: 24001140 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Auf einen Blick

|               |                         |
|---------------|-------------------------|
| Objektnummer  | 24001140                |
| Wohnfläche    | ca. 72,6 m <sup>2</sup> |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung       |
| Etage         | 4                       |
| Zimmer        | 3                       |
| Schlafzimmer  | 1                       |
| Badezimmer    | 1                       |
| Baujahr       | 1954                    |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Kaufpreis                  | 595.000 EUR   |
| Wohnungstyp                | Etagenwohnung   |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2018  |
| Zustand der Immobilie      | renovierungsbedürftig   |
| Bauweise                   | Massiv  |
| Nutzfläche                 | ca. 4 m <sup>2</sup>  |
| Ausstattung                | Einbauküche, Balkon   |

Objektnummer: 24001140 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                         |                             |
|----------------------------|----------------|-------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis          | Verbrauchsausweis           |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch     | 143.75 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 23.08.2028     | Energie-Effizienzklasse | E                           |
| Befuerung                  | Gas            |                         |                             |

Objektnummer: 24001140 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001140 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie

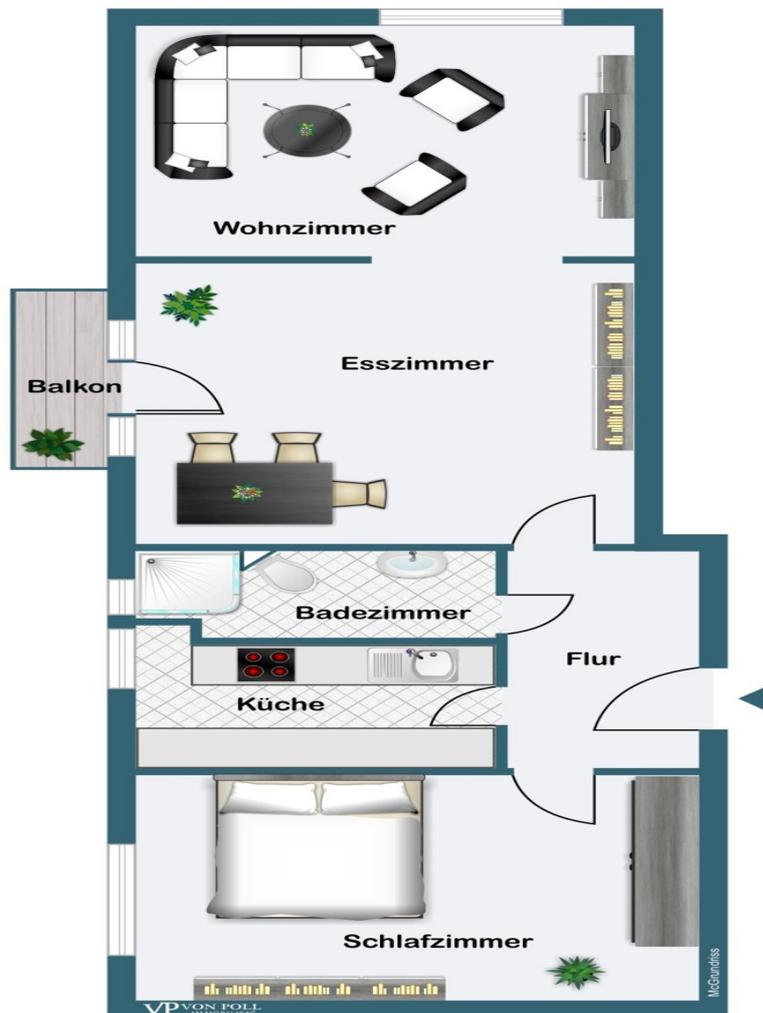


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Objektnummer: 24001140 - 60323 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: 24001140 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Ein erster Eindruck

Die freundliche und helle Drei-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus, mit Personenaufzug aus dem Jahr 1954. Die circa 73 Quadratmeter große Wohnung liegt in der vierten Etage und verfügt über einen großzügigen Wohn-/Essbereich, ein Schlafzimmer, ein Tageslicht-Duschbad sowie einen Balkon. Der Flur, der Wohn-/ Essbereich sowie das Schlafzimmer sind mit Echtholzparkett ausgelegt. Der Essbereich verfügt über einen Balkon. Die Küche ist mit hellen Fliesen und einer funktionalen Einbauküche ausgestattet. Das Duschbad hat helle Wand- und Bodenfliesen. Die Wohnung hat einen normalen Ausstattungsstandard und wird über eine Zentralheizung beheizt. Aufgrund des Baujahres sind Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten erforderlich, um den Wohnstandard den heutigen Bedürfnissen anzupassen. Die Wohnanlage befindet sich in zentraler Lage mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten. Die Umgebung bietet eine gute Infrastruktur und verschiedene Freizeitangebote in der Nähe. Aufgrund der zentralen Lage und der guten Verkehrsanbindung eignet sich die Wohnanlage sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren, die von einer langfristigen Wertsteigerung profitieren möchten. Die Wohnung ist mietfrei und bietet somit die Möglichkeit, sie nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und zu nutzen. Durch die großzügige Raumaufteilung ist sie ideal für Singles, Paare oder kleine Familien.

Objektnummer: 24001140 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Parkettböden
- Tageslichtbad mit Dusche, Waschtisch und Unterschrank
- Doppelt verglaste Kunststofffenster
- Balkon

Objektnummer: 24001140 - 60323 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 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 20 Minuten entfernt.

Objektnummer: 24001140 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 143.75 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: 24001140 - 60323 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)