

Frankfurt am Main – Westend

# Einzigartige Zwei- Zimmer-Wohnung mit Skylineblick in Westend-Bestlage mit Tiefgaragen Platz

Objektnummer: 24001162



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

KAUFPREIS: 405.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 43,67 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24001162 - 60325 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: 24001162 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Auf einen Blick

Objektnummer	24001162
Wohnfläche	ca. 43,67 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	3
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1989
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	405.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 4 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 24001162 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	130.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.07.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24001162 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001162 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001162 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001162 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



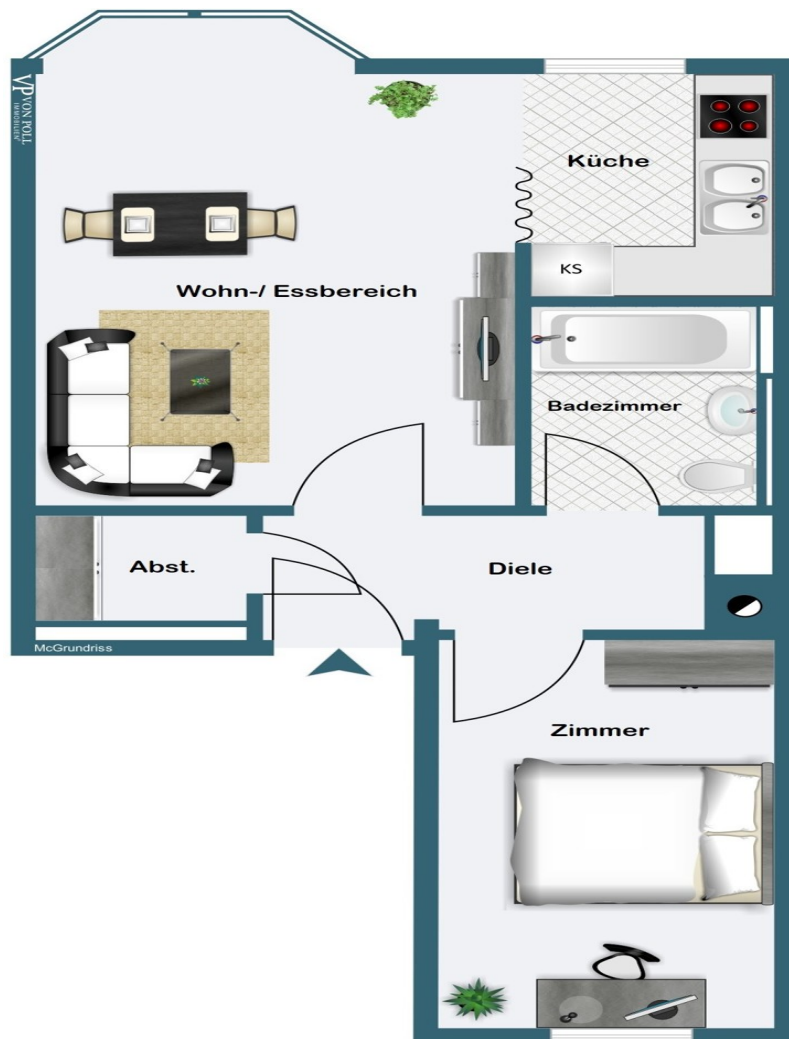
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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



Objektnummer: 24001162 - 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: 24001162 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Ein erster Eindruck

Diese ansprechende Zwei-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in ruhiger Westend Bestlage. Über einen Lift gelangen Sie in die 3. Etage und betreten die Wohnung über ein kleines Entrée. Das helle Wohnzimmer mit integrierter Einbauküche sowie Theke präsentiert sich einladend und wohnlich, die Theke sorgt für ein modernes Ambiente. Ein Erker bietet einen einzigartigen Blick auf die Hochhäuser Frankfurts. Die Businesswohnung verfügt weiter über ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne sowie einen Abstellraum. Die gepflegte Wohnung ist für eine Nettomiete von 900,00 € monatlich vermietet und eignet sich daher als Kapitalanlage. Sie kann ebenso mietfrei übergeben werden und ideal als Businesswohnung genutzt werden. Ein attraktives Apartment in Westend-Bestlage mit Tiefgaragen Stellplatz!

Objektnummer: 24001162 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Ausstattung und Details

- Einbauküche mit Theke
- Moderner Vinylboden
- Badezimmer mit Badewanne
- Erker
- Lift
- Abstellraum
- Blick auf die Skyline
- Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 24001162 - 60325 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-Bahnstationen "Westend" (U6 und U7) sowie "Festhalle/Messe" (U4) befinden sich zu Fuß circa 10 Minuten entfernt. 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: 24001162 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.7.2028. Endenergieverbrauch beträgt 130.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24001162 - 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)