

Frankfurt am Main – Westend

# Zwei-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Uninähe

Property ID: 23001317



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

PURCHASE PRICE: 469.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 63,11 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

Property ID: 23001317 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23001317 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## At a glance

Property ID	23001317	Purchase Price	469.000 EUR
Living Space	ca. 63,11 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2019
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Well-maintained
Floor	3	Construction method	Solid
Rooms	2	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Bedrooms	1	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	1953		

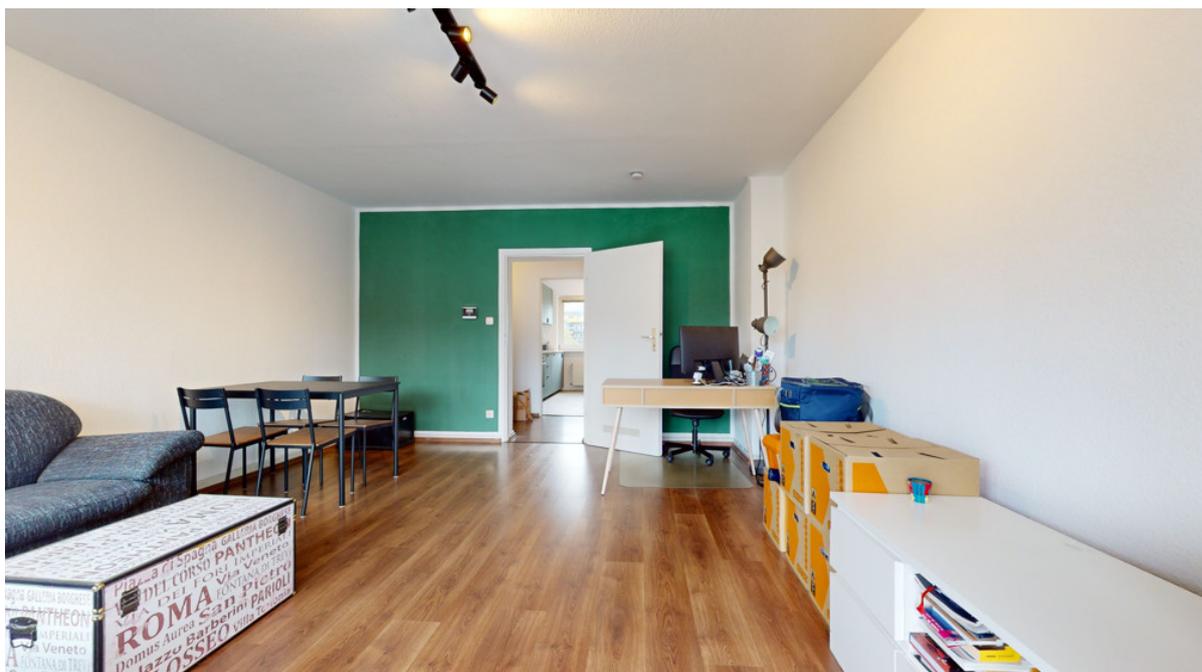
Property ID: 23001317 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	142.40 kWh/m²a
Energy certificate valid until	16.10.2029	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas		

Property ID: 23001317 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## The property



Property ID: 23001317 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## The property



Property ID: 23001317 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## The property



Property ID: 23001317 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## The property



Property ID: 23001317 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## The property

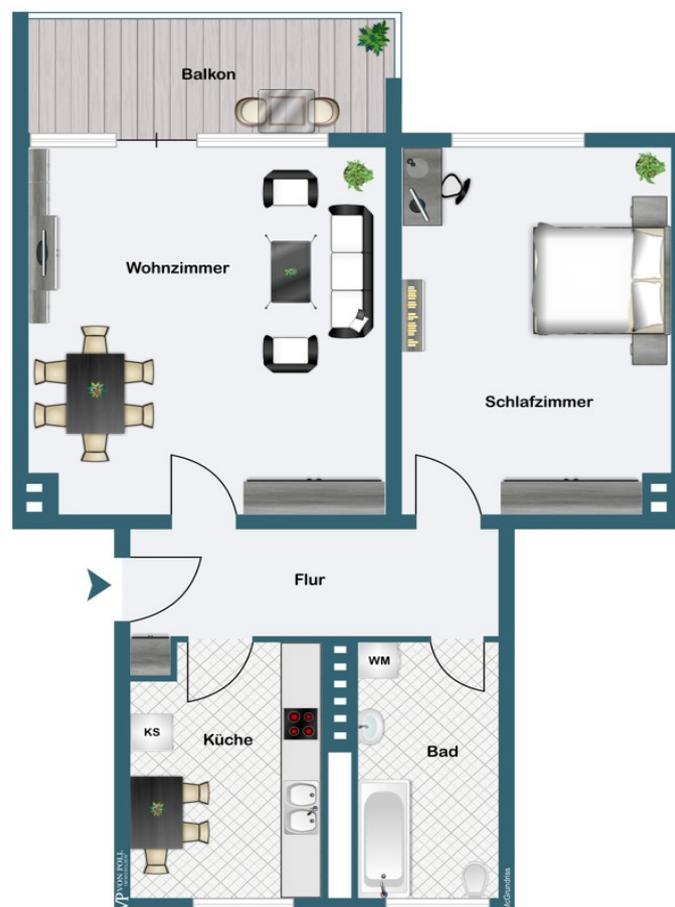


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Property ID: 23001317 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23001317 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## A first impression

Zum Verkauf steht eine gepflegte Zwei-Zimmer-Wohnung in einem gepflegten Haus in zentraler Lage. Die Immobilie wurde laufend modernisiert und präsentiert sich in einem guten Zustand. Alle Räume sind mit einem modernen und geschmackvollen Laminatboden ausgestattet. Die Küche ist neuwertig und voll ausgestattet. Das sehr helle Badezimmer mit Badewanne und Fenster bietet zusätzlich Platz für eine Waschmaschine. Ein großer und ruhiger Balkon lädt zum Verweilen ein. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass diese Zwei-Zimmer-Wohnung mit ihrer modernen Ausstattung, der zentralen Lage und dem ruhigen Balkon zum Innenhof sowohl Singles als auch Paare begeistern wird.

Property ID: 23001317 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Details of amenities

- Neuwertige Einbauküche
- Saniertes Badezimmer
- Geschmackvoller Laminatboden
- Ruhiger Balkon zum Innenhof

Property ID: 23001317 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## All about the location

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.

Property ID: 23001317 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.10.2029. Endenergieverbrauch beträgt 142.40 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.

Property ID: 23001317 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)