

Frankfurt am Main – Westend

# Repräsentative Etagenwohnung mit Balkon, Lift und Stellplatz

????????? ??????????: 24001231



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

???? ??????: 1.650.000 EUR • ??????????: ca. 170,5 m<sup>2</sup> • ?????????: 4

??????? ???????: 24001231 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24001231 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

?? ??? ??????

???????? ??????????	24001231	????? ???????	1.650.000 EUR
????????????	ca. 170,5 m <sup>2</sup>	????????????	???????
????????	3	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	4		
???????????? ??? ??????????	3		
??????????	2	????????? ????????????	???????
????? ?????????????	2007	???????????????????? ??????	ca. 6 m <sup>2</sup>
?????? ?????????????	1 x ????????? ??????????	????????	WC ?????????????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24001231 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

????????????? ???? ??????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	???????	?????????	99.76 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	12.05.2030	???????????????	
???????????????????		???????????????	
????????? ???		?????????????	C
????? ????????????	???????	?????????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: 24001231 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

?? ?????????



???????? ??????????: 24001231 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

?? ?????????



???????? ??????????: 24001231 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

?? ?????????



???????? ??????????: 24001231 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

?? ?????????



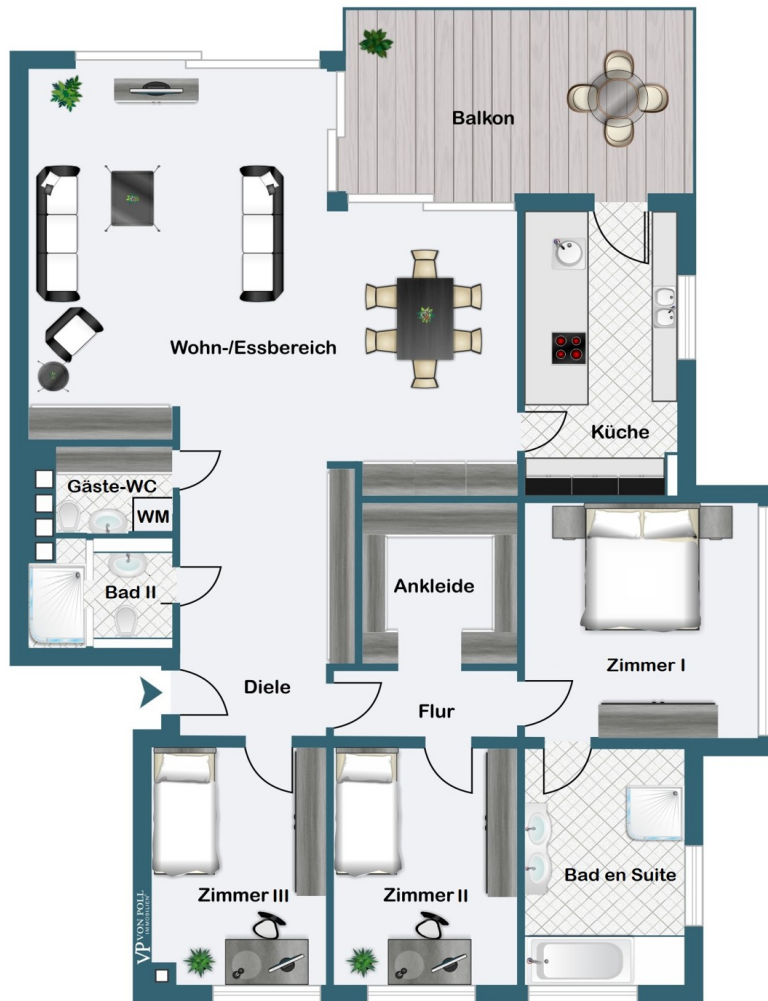
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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



???????? ??????????: 24001231 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ???????: 24001231 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

??? ?????? ???????????

Die repräsentative Etagenwohnung mit circa 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche und vier Zimmern befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, das im Jahr 2010 fertiggestellt wurde. Das Haus hat einen barrierefreien Zugang und verfügt über ein großzügiges Treppenhaus mit einem Glasaufzug. Die Raumaufteilung ist durchdacht und funktional mit Platz für eine größere Familie. Derzeit sind drei Schlafzimmer vorhanden. Man betritt die Wohnung über die großzügige Diele. Von hier aus gelangt man in den freundlichen, hellen und mit bodentiefen Fenstern ausgestatteten Wohn- und Essbereich. Daran schließt sich der große, überdachte Balkon an. Dieser Balkon kann auch von der angrenzenden Küche aus betreten werden. Die moderne Einbauküche ist mit Elektrogeräten wie Geschirrspülmaschine, Cerankochfeld, Dunstabzugshaube, Backofen, Mikrowelle und Kühl-/Gefrierkombination ausgestattet. Das ebenfalls mit bodentiefen Fenstern ausgestattete Hauptschlafzimmer verfügt über ein exklusives Bad en Suite. Zusätzlich steht ein innenliegendes Duschbad zur Verfügung. Weiterhin verfügt die Wohnung über eine Ankleide und ein separates WC, in dem auch eine Waschmaschine untergebracht ist. Zur Wohnung gehört ein geräumiger Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz.

???????? ??????????: 24001231 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

????????????????? ??? ??????????

- Fußbodenheizung
- Gas-Zentralheizung mit Brennwerttechnik
- Zweifach verglaste Holzfenster/ -Türen - teilweise bodentief
- Wohn- und Schlafzimmer mit geölten Eichenholzdielen
- Helle cremefarbene Wand- und Bodenfliesen in den Badezimmern
- Handtuchheizkörper
- Duschbad mit WC
- Personenaufzug
- Repräsentatives Treppenhaus
- Video-Gegensprechanlage
- Tiefgaragenstellplatz im Kaufpreis enthalten

??????? ???????: 24001231 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

??? ??? ??? ????????????

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. Der Hauptbahnhof ist in circa fünf Gehminuten erreichbar. Von dort aus fahren alle Linien in die Innenstadt. Auch die S-Bahn-Station Taunusanlage und die U-Bahn-Station Westend sind fußläufig erreichbar, ebenso die Frankfurter Innenstadt. Mit dem PKW sind Sie in wenigen Minuten in der City sowie auf der A66, Anschluss Messe. Der Flughafen ist circa 15 Autominuten entfernt.

??????? ???????: 24001231 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.5.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 99.76 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. 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.

???????? ??????????: 24001231 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Doris Jedlicki

---

Feldbergstraße 35 ?????????????? - Westend

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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