

Frankfurt am Main – Westend

# Helle Zwei-Zimmer-Wohnung mit Concierge in Bestlage

????????? ??????????: 24001033



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

???? ??????: 569.000 EUR • ??????????: ca. 72,4 m<sup>2</sup> • ??????: 2

???????? ??????????: 24001033 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

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

???????? ??????????: 24001033 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

?? ??? ??????

???????? ??????????	24001033	????? ???????	569.000 EUR
?????????????	ca. 72,4 m <sup>2</sup>	??????????????	???????
?????????????? ???	29.10.2024	??????????????	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	1		
?????????	2		
?????????????? ???	1		
?????????????		????? ???????????????	2022
?????????????	1	?????????	???????
????? ??????????????	2000	???????????????	
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??????????, 30000 EUR (???????)	?????????	????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24001033 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

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

???????????	??????? ???????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????	???????	82.60 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????????	21.10.2028	?????????????	
?????????????????		?????????????	
?????? ???		???????????	C
????? ????????????	??????? ???????	???????????????	
	???????????	???????????	
		????? ??????????????	2000
		?????????? ?? ??	
		?????????????	
		?????????????????	

???????? ??????????: 24001033 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

?? ?????????



???????? ??????????: 24001033 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

?? ?????????



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

??????? ???????: 24001033 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

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

Modernes Wohnen in Frankfurts Bestlage direkt am Uni Campus und Grüneburgpark! Diese lichtdurchflutete Zwei-Zimmer-Wohnung begeistert durch ihren durchdachten Grundriss, einen großen Südbalkon und den praktischen Tiefgaragenstellplatz. Durch den barrierefreien Zugang über den begrünten Innenhof sowie den stets hilfsbereiten Concierge entsteht maximaler Wohnkomfort. Ein großzügiger privater Abstellraum, sowie mehrere gemeinschaftliche Kellerräume runden dieses tolle Angebot ab. Die direkte Anbindung an den ÖPNV mit Bus und U-Bahn ist fußläufig gegeben und auch zu Fuß erreicht man die Alte Oper in 15 Minuten.

???????? ??????????: 24001033 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

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

- Conciergeservice
- Einbauküche
- Parkettboden
- Wannenbad
- Bodentiefe Fenster
- Elektrische Jalousien
- Großer Sonnenbalkon
- Tiefgaragenstellplatz



??????? ???????: 24001033 - 60323 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. Die Buslinie 36 hält an der Haltestelle Bremer Platz vor dem Haus. Die U-Bahnstation Holzhausenstraße befindet sich in unmittelbarer Nähe. Von der Station fahren die U-Bahnen U1, U2 und U8. Alle Linien fahren in die Innenstadt. Fußläufig ist die Innenstadt in ca.10 Minuten zu erreichen. 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.

??????? ???????: 24001033 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 82.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. 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.

???????? ??????????: 24001033 - 60323 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)