

Frankfurt am Main – Westend

# Barrierefreie Drei-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon und Stellplatz in bester Lage

CODE DU BIEN: 25001066



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

PRIX D'ACHAT: 1.100.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 116,37 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25001066 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25001066 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25001066	Prix d'achat	1.100.000 EUR
Surface habitable	ca. 116,37 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Etage	1	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	2	Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon
Salles de bains	1		
Année de construction	2002		

CODE DU BIEN: 25001066 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	86.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	27.08.2028	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2002

CODE DU BIEN: 25001066 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001066 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001066 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001066 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001066 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001066 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001066 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété

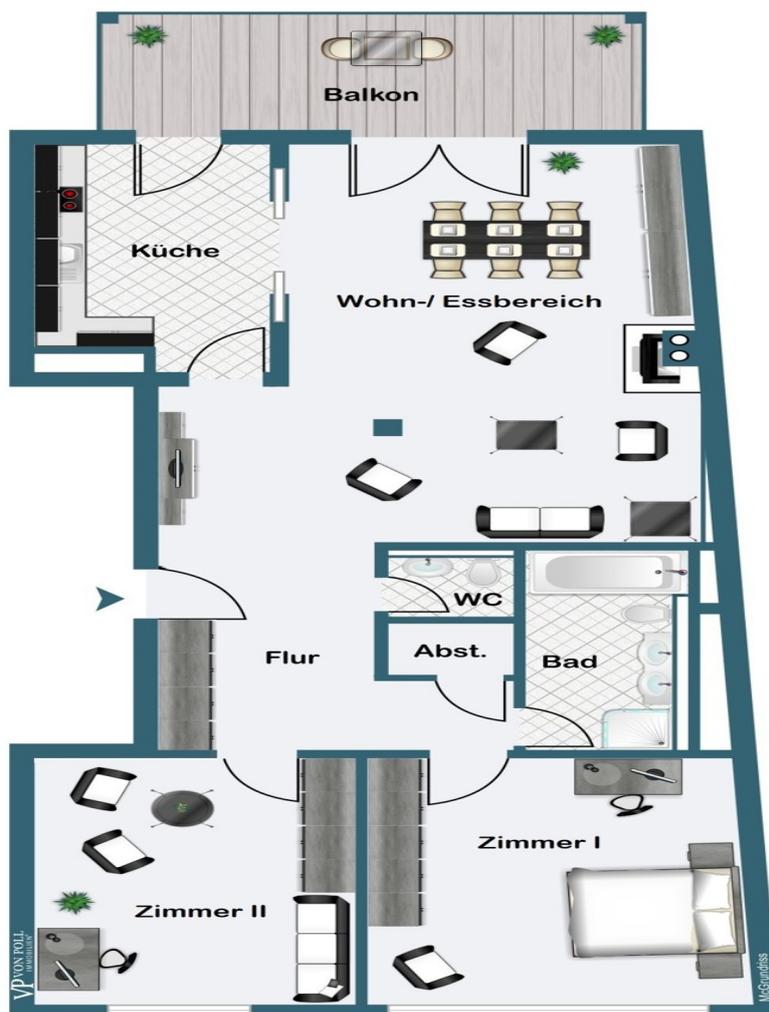


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

CODE DU BIEN: 25001066 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25001066 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Une première impression

Diese lichtdurchflutete Drei-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses bietet nicht nur viel Komfort, sondern auch eine hervorragende Lage. Die Wohnung ist bequem über einen modernen Aufzug zu erreichen, der Ihnen den Weg in Ihre neue Wohlfühloase erleichtert. Die Innenstadt und die Alte Oper mit ihren zahlreichen Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten sind nur wenige Gehminuten entfernt. Die Wohnung selbst empfängt Sie mit einem großzügigen Eingangsbereich, der durch die geräumigen Einbauschränke zusätzlichen Stauraum bietet. Vom lichtdurchfluteten Wohnzimmer gelangt man direkt auf den herrlichen Südbalkon mit elektrischer Markise und Blick in den gepflegten Garten. Die geschmackvolle Einbauküche ist in Weiß gehalten und bietet viel Stauraum. Die Wohnung verfügt über einen praktischen Hauswirtschaftsraum und ein Gäste-WC. Das Badezimmer ist mit Wanne und Dusche ausgestattet. Es stehen zwei geräumige Schlafzimmer zur Verfügung. Ein großer Kellerraum ist der Wohnung zugeordnet und ein Duplex-Stellplatz in der Tiefgarage ist im Kaufpreis enthalten.

CODE DU BIEN: 25001066 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Détails des commodités

- Elektrische Rollläden
- Parkett
- Einbauküche
- Einbauschränke
- Safe
- Elektrische Markise am Balkon
- Tiefgaragenstellplatz

CODE DU BIEN: 25001066 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Tout sur l'emplacement

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 Alte Oper befindet sich in unmittelbarer Nähe. Von dort 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 - 25 Minuten entfernt.

CODE DU BIEN: 25001066 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 86.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. 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.

CODE DU BIEN: 25001066 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Doris Jedlicki

---

Feldbergstraße 35 Francfort-sur-le-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)