

Frankfurt am Main – Westend

# Zwei-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Holzhausenviertel

Objektnummer: 22001096



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

• KAUFPREIS 445.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 57.26 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: - 22001096 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer : 22001096 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Auf einen Blick

Objektnummer	22001096
Wohnfläche	ca. 57.26 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	4
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1956

Kaufpreis	445.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 8 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 22001096 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	114.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.06.2025	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 22001096 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 22001096 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



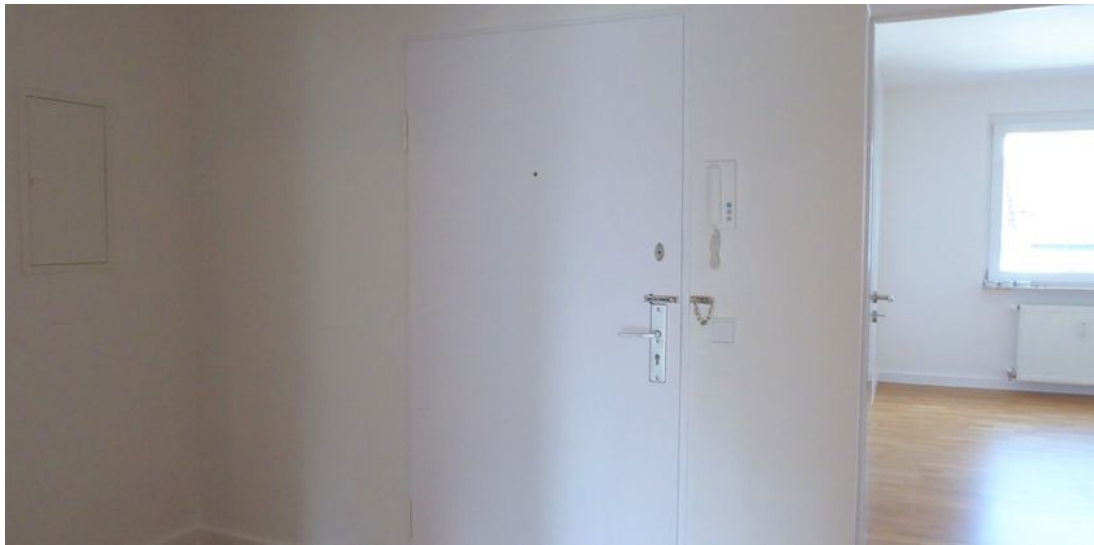
Objektnummer: 22001096 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 22001096 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie





Objektnummer: 22001096 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 22001096 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



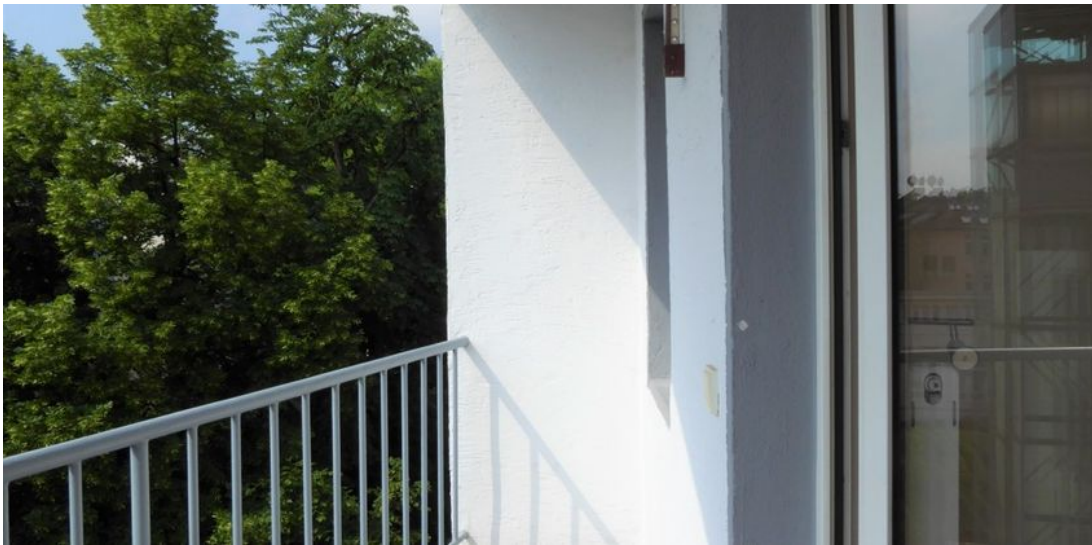
Objektnummer: 22001096 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 22001096 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



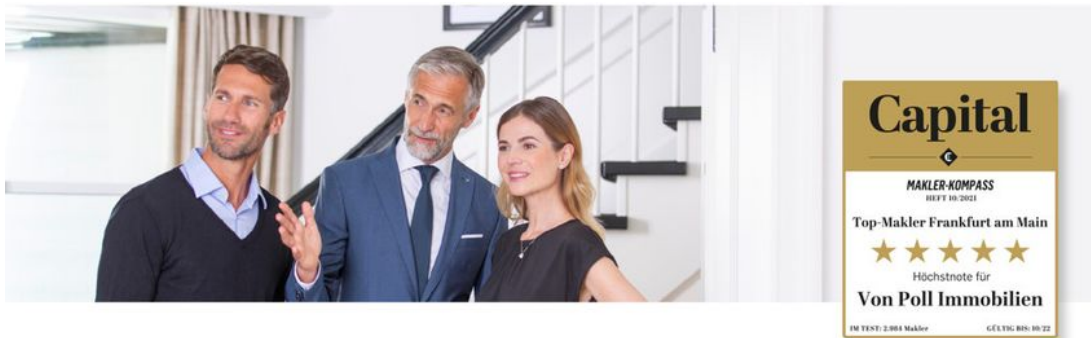
Objektnummer: 22001096 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 22001096 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie

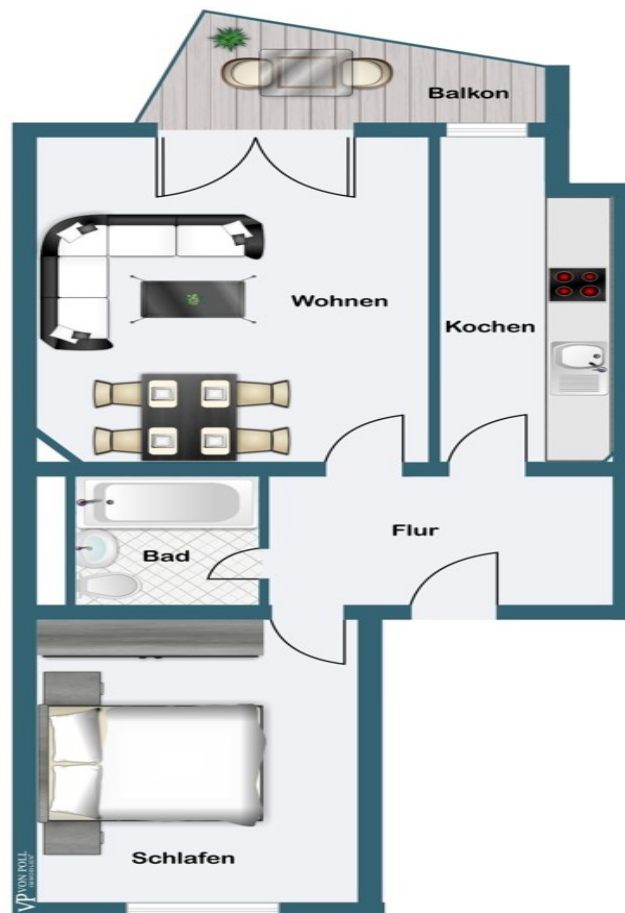


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Objektnummer: 22001096 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus dem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 22001096 - 60323 Frankfurt am Main – Westend**

## **Ein erster Eindruck**

**Die Immobilie liegt im Nordend-West, einem der begehrtesten Wohngebiete in Frankfurt. Zum Oeder Weg mit vielen Restaurants und Geschäften laufen Sie 2 Minuten, die Innenstadt erreichen Sie in 10 Minuten zu Fuß. Das gepflegte Mehrfamilienhaus mit zehn Parteien, aus den fünfziger Jahren, wurde durchgängig renoviert beziehungsweise modernisiert und ist in einem substantiell und technisch guten Zustand. Die angebotene, sehr helle Zwei-Zimmer-Wohnung befindet sich in der vierten Etage und begeistert mit ihrem schönen Lichteinfall und dem großen Sonnenbalkon. Sie ist vernünftig geschnitten und wird frisch renoviert übergeben. Das attraktive Domizil für Singles und Paare bietet ein ideales, ruhiges Refugium für Stadtmenschen.**



Objektnummer: 22001096 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Ausstattung und Details

- Modernes Bad
- Malervlies
- Einbauküche
- Parkett
- Sonnenbalkon

Objektnummer: 22001096 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Alles zum Standort

Quirrig und dennoch entspannt geht es in Frankfurts zweitgrößtem, dicht besiedeltem Viertel zu. Insbesondere junge Familien mit Kindern zieht es in den Stadtteil mit seinen vielen charmanten Altbauten aus der Gründerzeit, der über reichlich Schulen, Spielplätze und Kitas verfügt. Zwischen den wichtigen Verkehrsachsen Eschersheimer- und Friedberger Landstraße gelegen bietet das Nordend für alle Verkehrsmittel und in alle Richtungen eine hervorragende Anbindung. Im Westen gleicht sich die Bebauung unmerklich an das anschauliche Westend an, zur nahen Innenstadt grenzt das Nordend unmittelbar ans Grün der Wallanlagen. Der bezaubernde Bethmannpark, der Holzhausenpark samt Wasserschlösschen und der weitläufige Günthersburgpark sind wichtige Treffpunkte für kulturelle, sportliche und soziale Freizeitaktivitäten. Besonders im Oeder Weg, in der Eckenheimer Landstraße und in der legendären Berger Straße lädt eine bunte Mischung kleiner Läden, Supermärkte, Cafés, Restaurants und Bars, sogar Kinos zum Flanieren, Einkaufen und Verweilen ein. Und immer freitags wird auf dem beliebten Friedberger Markt kollektiv das Wochenende eingeläutet. Die U-Bahnstation „Hauptfriedhof“ (U fünf) ist circa fünf Gehminuten entfernt. Über die Eschersheimer Landstraße erreichen Sie bequem die Autobahnanschlüsse 66 und 661. Zum Hauptbahnhof sowie zum Flughafen brauchen Sie circa 15 beziehungsweise 17 Autominuten.

Objektnummer: 22001096 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.6.2025. Endenergiebedarf beträgt 114.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. 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: 22001096 - 60323 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)**