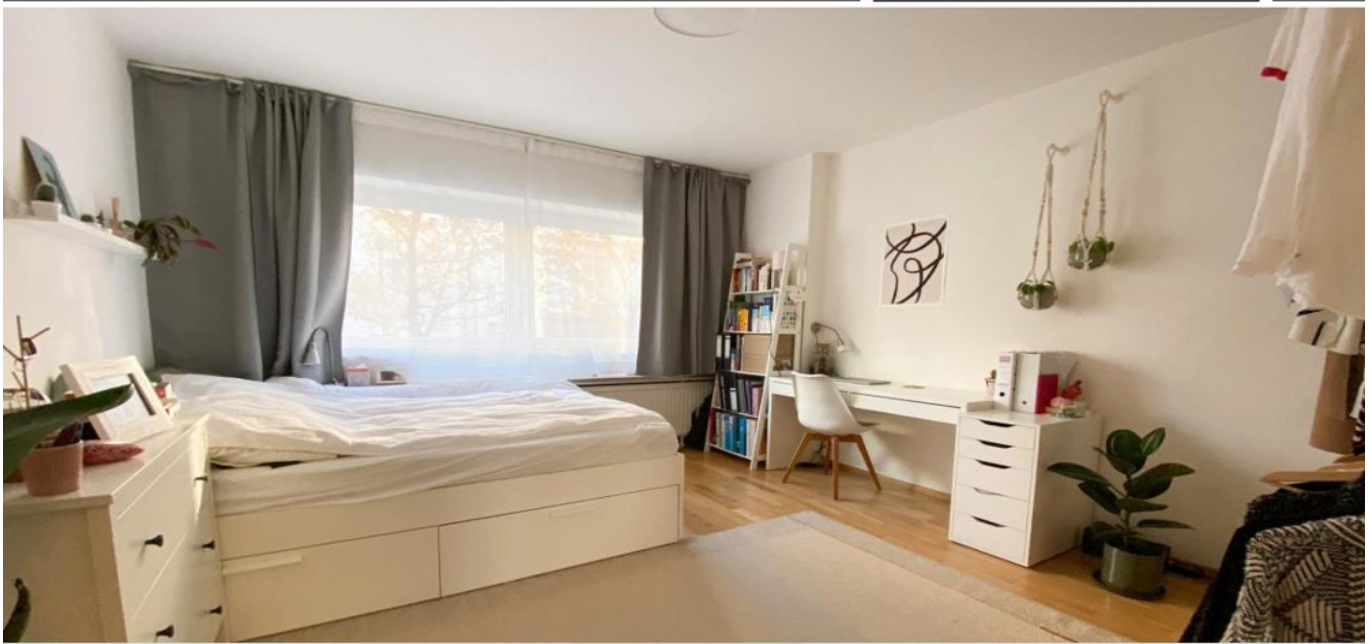


Frankfurt am Main – Westend

# Helle Zwei-Zimmer-Wohnung mit Garage und Stellplatz

Objektnummer: 22001126



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

• KAUFPREIS 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 60 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: - 22001126 - 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 : 22001126 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Auf einen Blick

Objektnummer	22001126	Kaufpreis	450.000 EUR
Wohnfläche	ca. 60 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	29.06.2022	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	1	Modernisierung / Sanierung	2009
Zimmer	2	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 3 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche
Baujahr	1974		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 22001126 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	146.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.10.2030	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 22001126 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 22001126 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



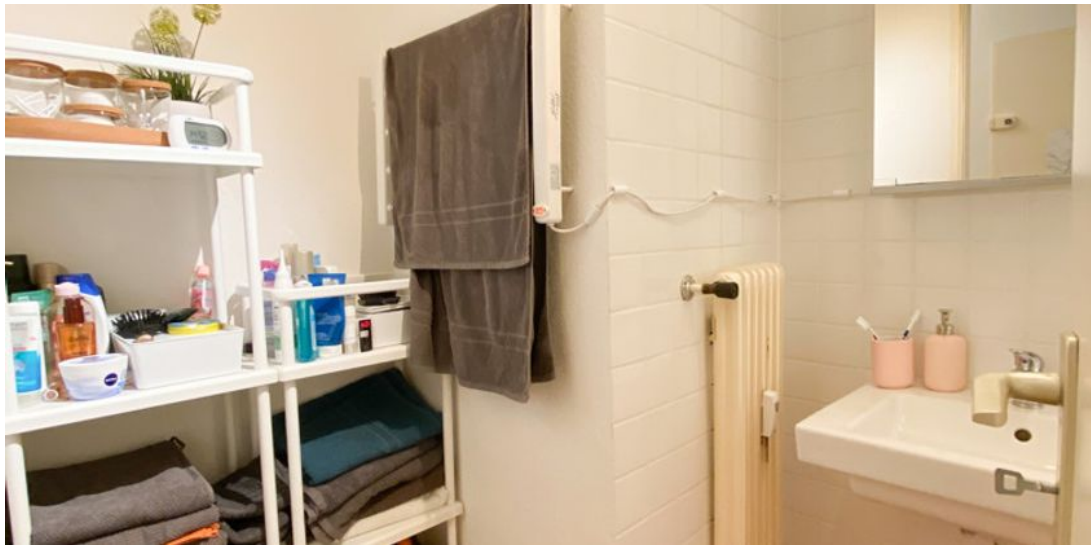
Objektnummer: 22001126 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 22001126 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie





Objektnummer: 22001126 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 22001126 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 22001126 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



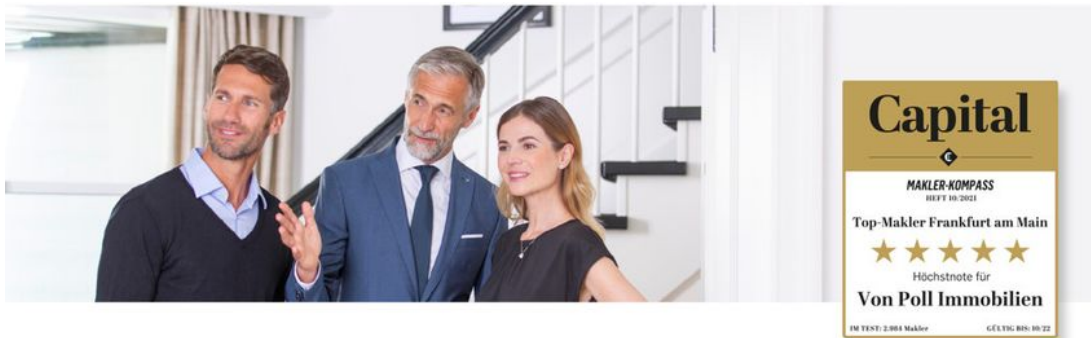
Objektnummer: 22001126 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 22001126 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie

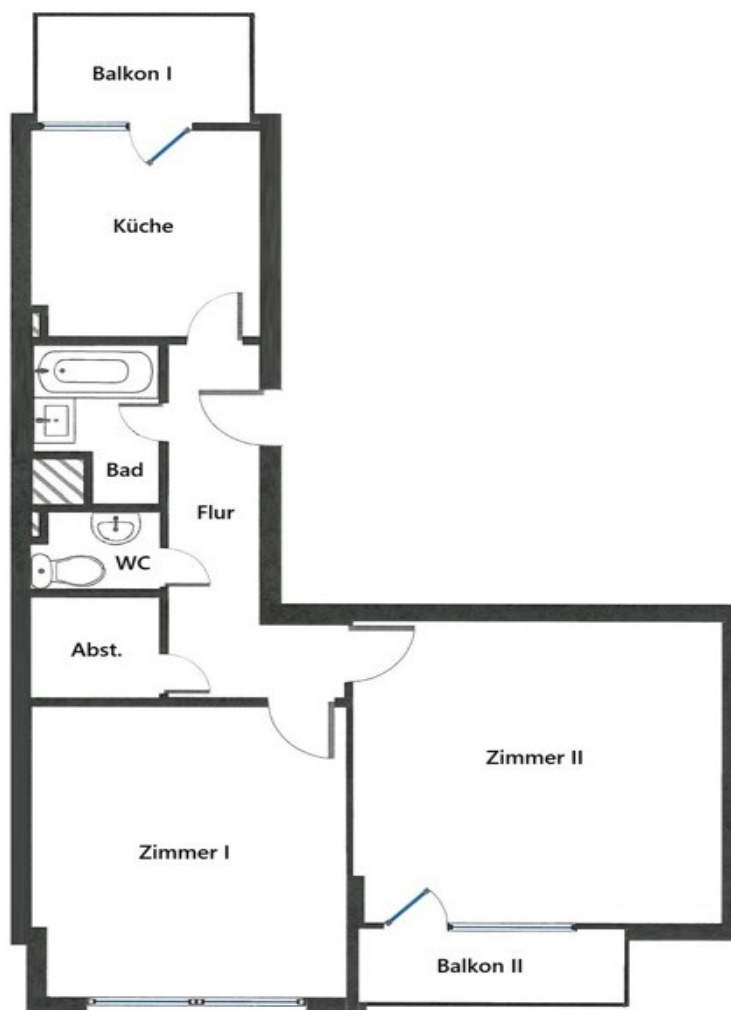


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Objektnummer: 22001126 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Grundrisse



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

Objektnummer: 22001126 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Ein erster Eindruck

Diese Zwei-Zimmer-Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage im beliebten Viertel Frankfurt Nordend. Ein Personenaufzug bringt Sie bequem in den ersten Stock des im Jahr 1974 erbauten Mehrfamilienhauses. Die circa 60 Quadratmeter Wohnfläche erstrecken sich über ein Wohn- oder Schlafzimmer mit Zugang zum ersten Balkon, einem zweiten Zimmer, einer Diele sowie einer separaten Küche samt Einbauküche und Zugang zum zweiten Balkon, zum Innenhof. Das Wannenbad erreicht man ebenfalls über die Diele. Nebenan befindet sich gesondert ein Gäste-WC. Weiterhin zählt ein geräumiger Abstellraum zu der Wohnung. Die Böden der Wohnräume und im Flur sind mit Parkett verlegt. Die Bäder als auch die Küche sind pflegeleicht gefliest. Abgerundet wird dieses Angebot von einem Kellerabteil, der gemeinschaftlichen Nutzung einer Waschküche und einem Fahrradabstellraum. Wie in allen guten Lagen Frankfurts sind Parkplätze und PKW-Stellplätze rar gesät. So aber nicht bei dieser Etagenwohnung. Genießen Sie eine eigene Einzelgarage, sowie einen Außenstellplatz im Innenhof. Im Hausgeld sind unter anderem die Heizkosten und Rücklagen enthalten.

Objektnummer: 22001126 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Ausstattung und Details

- Personenaufzug
- Einbauküche
- Parkettboden in allen Wohnräumen
- Fliesenboden in Bad und Küche
  - Wannenbad
  - Separates WC
- Einzelgaragenstellplatz
- Außenstellplatz im Innenhof



Objektnummer: 22001126 - 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 ans luxuriöse 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 „Höhenstraße“ (U4) ist circa 7 Gehminuten entfernt. Über die Eschersheimer Landstraße erreichen Sie bequem die Autobahnanschlüsse 66 und 661. Zum Hauptbahnhof sowie zum Flughafen brauchen Sie circa 15 bzw. 20 Autominuten.

Objektnummer: 22001126 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.10.2030. Endenergieverbrauch beträgt 146.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. 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.

Objektnummer: 22001126 - 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)**