

Frankfurt am Main - Westend-Nord

## Zwei-Zimmer-Wohnung in Uni-Nähe mit Einbauküche und Aufzug

Objektnummer: 26001228



KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 54,19 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 26001228 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord**

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

**Objektnummer: 26001228 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord**

## Auf einen Blick

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Objektnummer | 26001228                               |
| Wohnfläche   | ca. 54,19 m²                           |
| Etage        | 4                                      |
| Zimmer       | 2                                      |
| Schlafzimmer | 1                                      |
| Badezimmer   | 1                                      |
| Baujahr      | 1995                                   |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage, 40000<br>EUR (Verkauf) |

|             |                                                                                    |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 495.000 EUR                                                                        |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                                      |
| Provision   | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                             |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon                                                                |

Objektnummer: 26001228 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergie-verbrauch        | 98.40 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 25.04.2028     | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1995          |

Objektnummer: 26001228 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord

## Die Immobilie



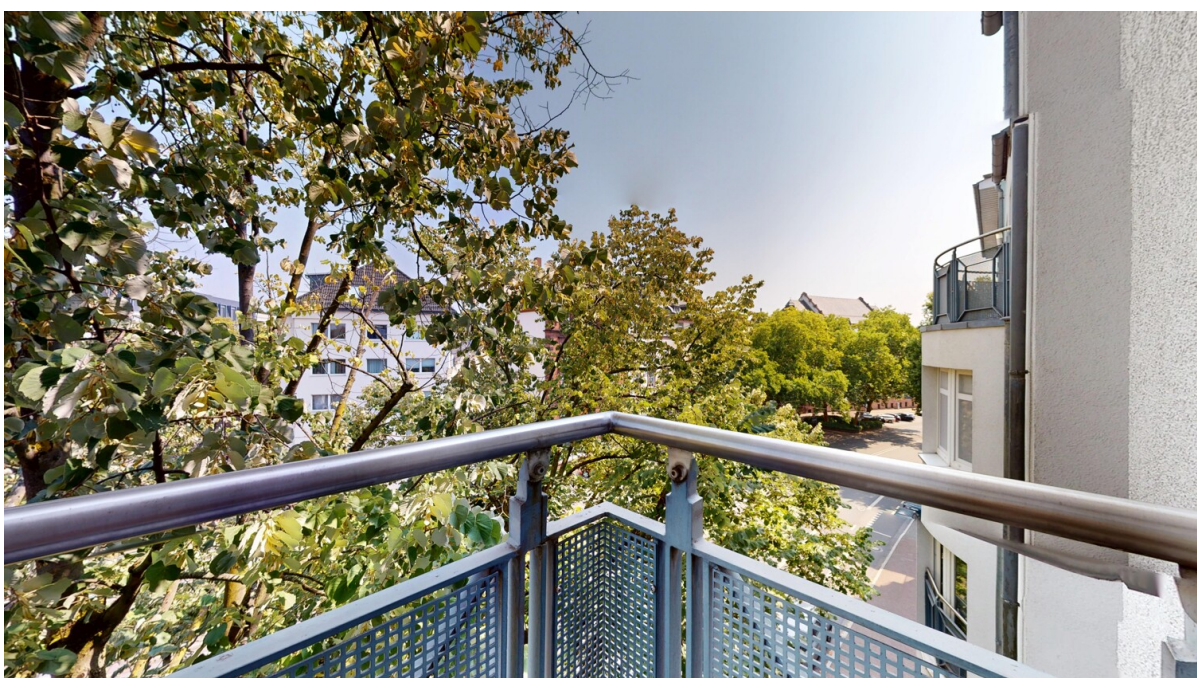
Objektnummer: 26001228 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001228 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord

## Die Immobilie



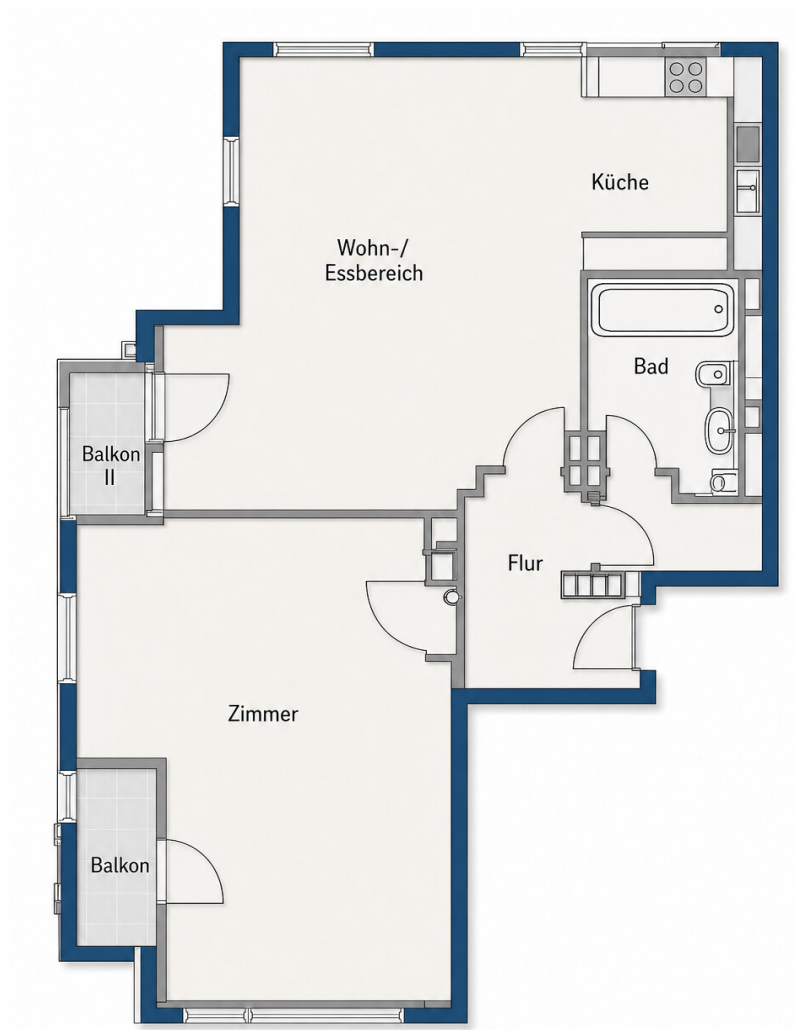
Objektnummer: 26001228 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001228 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord

## Grundrisse



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

**Objektnummer: 26001228 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord**

## Ein erster Eindruck

Die helle Zweizimmerwohnung befindet sich im vierten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in zentraler Lage.

Auf rund 54 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie einen durchdachten Grundriss mit überraschend großzügiger Raumwirkung. Große Fensterflächen und die erhöhte Lage sorgen für viel Tageslicht und einen freien Blick über die umliegende Bebauung und den gewachsenen Baumbestand.

Das Herzstück der Wohnung ist der helle Wohnbereich mit angrenzender, offen gestalteter Küche. Die moderne, weiße Einbauküche mit grifflosen Fronten und dunkler Arbeitsplatte fügt sich zurückhaltend in den Wohnraum ein und ist mit zeitgemäßen Elektrogeräten ausgestattet.

Auch das Schlafzimmer profitiert von den großzügigen Fensterflächen und bietet ausreichend Platz für einen großen Kleiderschrank. Der durchgehend verlegte Echtholzboden aus Esche verleiht den Wohnräumen eine warme und hochwertige Atmosphäre.

Das innenliegende Badezimmer ist vollständig gefliest und mit Badewanne, WC und Waschtisch ausgestattet. Es entspricht im Wesentlichen dem ursprünglichen Ausstattungsstandard, befindet sich jedoch in einem gepflegten und unmittelbar nutzbaren Zustand.

Die Wohnung ist bezugsfrei und sofort nutzbar. Die Wände wurden bereits weiß gestrichen. Somit eignet sich die Immobilie gleichermaßen für Eigennutzer, die ohne größere Vorarbeiten einziehen möchten, sowie für Kapitalanleger, die eine kurzfristige Vermietung anstreben.

Bei Bedarf kann auch ein Tiefgaragenstellplatz gegen einen Aufpreis von 40.000 € erworben werden.

**Objektnummer: 26001228 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord**

## Ausstattung und Details

- Aufzug
- Echtholzboden
- Moderne, offene Einbauküche mit Markengeräten
- Großzügige Fensterflächen
- Helle Wohn- und Schlafräume
- Badezimmer mit Badewanne
- Eigener geräumiger Kellerraum mit Regalsystem
- Tiefgaragenstellplatz optional für 40.000 €

**Objektnummer: 26001228 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord**

## **Alles zum Standort**

An der Grenze zwischen dem Frankfurter Westend und Nordend verbindet die Lage die Vorzüge zweier besonders gefragter Stadtteile mit kurzen Wegen in die Innenstadt. Das Umfeld ist geprägt von urbanem Leben, einer sehr guten Infrastruktur und der Nähe zu wichtigen Bildungs- und Arbeitsstandorten.

Der Campus Westend der Goethe-Universität, die Frankfurt School of Finance sowie das Polizeipräsidium Frankfurt liegen in der näheren Umgebung. Über die Eschersheimer Landstraße besteht eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, sodass die Frankfurter Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar ist.

Zahlreiche Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten prägen das direkte Umfeld. Gleichzeitig bietet der nahegelegene Holzhausenviertel einen attraktiven Ausgleich zum urbanen Stadtleben. Gerade für Singles und Berufstätige entsteht so eine gefragte Kombination aus zentraler Lage, kurzen Wegen und hoher Wohnqualität.

**Objektnummer: 26001228 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord**

## Weitere Informationen

**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: 26001228 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**von Poll Immobilien GmbH**

---

**Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main**

**Tel.: +49 69 - 26 91 57 0**

**E-Mail: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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