

Frankfurt am Main - Westend

Vermietete Eigentumswohnung in ruhiger Lage

Property ID: 22001097



www.von-poll.com

• PURCHASE PRICE 585.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 98 m² • ROOMS: 4

Property ID: - 22001097 - 60323 Frankfurt am Main - Westend

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID : 22001097 - 60323 Frankfurt am Main - Westend

At a glance

Property ID	22001097	Purchase Price	585.000 EUR
Living Space	ca. 98 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Mansard roof	Modernisation / Refurbishment	2016
Occupancy as of	According to the arrangement	Condition of property	Modernised
Floor	2	Construction method	Solid
Rooms	4	Usable Space	ca. 4 m ²
Bedrooms	3	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen
Bathrooms	1		
Year of construction	1967		
Type of parking	1 x Garage, 35000 EUR (Sale)		

Property ID: 22001097 - 60323 Frankfurt am Main - Westend

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	OEL	Final energy consumption	153.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	04.07.2028	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil		

Property ID: 22001097 - 60323 Frankfurt am Main - Westend

The property



Property ID: 22001097 - 60323 Frankfurt am Main - Westend

The property



Property ID: 22001097 - 60323 Frankfurt am Main - Westend

The property



Property ID: 22001097 - 60323 Frankfurt am Main - Westend

The property



Property ID: 22001097 - 60323 Frankfurt am Main - Westend

The property



Property ID: 22001097 - 60323 Frankfurt am Main - Westend

The property



Property ID: 22001097 - 60323 Frankfurt am Main - Westend

The property



Property ID: 22001097 - 60323 Frankfurt am Main - Westend

The property



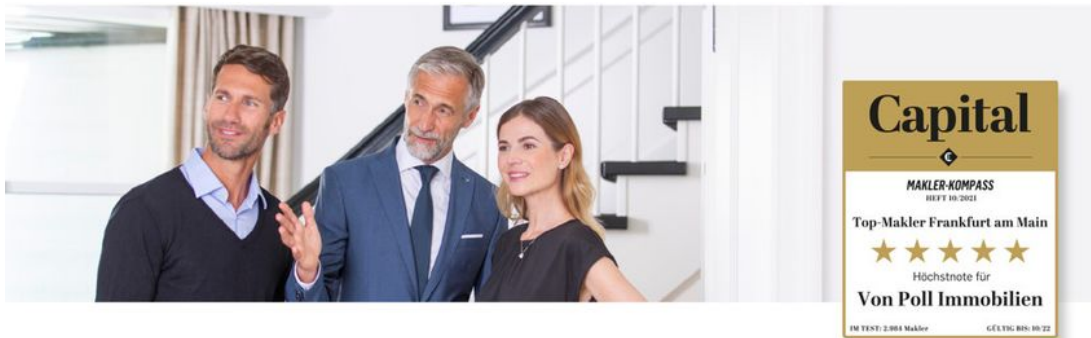
Property ID: 22001097 - 60323 Frankfurt am Main - Westend

The property



Property ID: 22001097 - 60323 Frankfurt am Main - Westend

The property

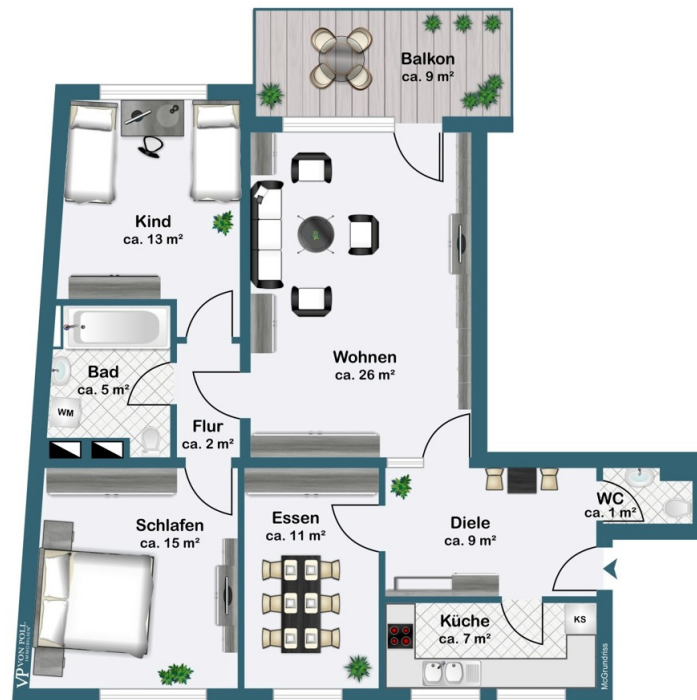


Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Property ID: 22001097 - 60323 Frankfurt am Main - Westend

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 22001097 - 60323 Frankfurt am Main - Westend

A first impression

In ruhiger und grüner Lage am Oberen Marbachweg liegt diese außergewöhnliche Vier-Zimmer-Wohnung im Stadtteil Preungesheim. Die Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss einer Liegenschaft aus dem Jahre 1967 und wurde im Jahre 2016 bis 2022 durchgehend modernisiert (2016 wurde das Parkett aufgearbeitet, Bad und Gäste-WC renoviert und die Küche im Grundriss erweitert und mit einer Durchreiche versehen, 2021 wurden die Armaturen in Bad und Gäste-WC ausgetauscht und kleinere Ausbesserungsarbeiten an den Fugen und Fliesen vorgenommen, 2022 wurden Spülmaschine, Backofen und Herd ausgetauscht). Die Wohnung besticht durch die gute Lage und Infrastruktur und präsentiert sich modern und hell. Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der großzügige Wohnbereich mit Ausgang zum Balkon von circa zehn Quadratmetern. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Die Wohnung verfügt zusätzlich über ein Gäste-WC, ein Esszimmer, sowie einen abgetrennten Schlafbereich mit zwei Schlafzimmern und einem in der Mitte gelegenen Badezimmer. Sie ist derzeit mit einem normal kündbaren Mietvertrag mit einer Netto-Mieteinnahme von 17.400,00 € jährlich vermietet und eignet sich perfekt zur Kapitalanlage oder zur Eigennutzung. Das Haus verfügt über einen Aufzug. Eine Garage im Innenhof des Gebäudes kann für € 35.000,00 optional erworben werden. Die Wohnung eignet sich hervorragend für ein anspruchsvolles Paar oder eine kleine Familie und verfügt über eine perfekte Infrastruktur.

Property ID: 22001097 - 60323 Frankfurt am Main - Westend

Details of amenities

- Stabparket geölt
- Einbauküche
- Austausch der Küchengeräte im Jahr 2022 (Spülmaschine, Backofen, Herd)
- Anpassung des Grundrisses, Erweiterung der Küche mit Durchreiche
 - Modernes Badzimmer in Anthrazit und Weiß gehalten
 - Balkon von circa zehn Quadratmetern
 - Garage optional zum Preis von 35.000,00 € zu erwerben
 - Ständige Instandhaltung der Wohnung von 2016 bis 2022

Property ID: 22001097 - 60323 Frankfurt am Main - Westend

All about the location

Preungesheim gehört zu den ältesten Stadtteilen Frankfurts und liegt circa fünf Kilometer von der Innenstadt entfernt, hier ist es beschaulich, ja teilweise hat es noch einen dörflichen Charakter. Man lebt hier citynah und doch im Grünen. Das Neubaugebiet „Frankfurter Bogen“ ist ein neues Wohnviertel mit verschiedenen Wohnung, Reihen- bzw. Einfamilienhäusern sowie Geschäften, Arzt- und Anwaltspraxen, Apotheken, Cafés, Restaurants und Büros. Gute Verkehrsanbindungen, sowie Schulen, Kindergärten Freizeitmöglichkeiten und Autobahnverbindungen sind in unmittelbarer Nähe. Die U-Bahn fünf ist schnell und leicht zu erreichen. Von dort aus fahren Sie nur wenige Stationen zur Konstablerwache. Dort verkehren U-Bahnen, S-Bahnen und Busse. Über die Friedberger Landstraße (Bundesstraße 521) erreichen Sie bequem den Autobahnanschluss 661. Zum Hauptbahnhof sowie zum Flughafen brauchen Sie ebenfalls circa 20 Autominuten.

Property ID: 22001097 - 60323 Frankfurt am Main - Westend

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.7.2028. Endenergieverbrauch beträgt 153.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. 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.

Property ID: 22001097 - 60323 Frankfurt am Main - Westend

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Doris Jedlicki

Feldbergstraße 35 Frankfurt am Main - Westend
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com