

Frankfurt am Main - Westend

# Vida cómoda y de alta calidad en una ubicación privilegiada.

*Número de propiedad: 25001177*



**PRECIO DE COMPRA: 1.755.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 153 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4**

**Número de propiedad: 25001177 - 60323 Frankfurt am Main - Westend**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25001177 - 60323 Frankfurt am Main - Westend

## De un vistazo

Número de propiedad	25001177	Precio de compra	1.755.000 EUR
Superficie habitable	ca. 153 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Piso	3	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	3	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Espacio utilizable	ca. 6 m <sup>2</sup>
Año de construcción	2011	Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25001177 - 60323 Frankfurt am Main - Westend

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	64.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	06.03.2035	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2011

Número de propiedad: 25001177 - 60323 Frankfurt am Main - Westend

## La propiedad



Número de propiedad: 25001177 - 60323 Frankfurt am Main - Westend

## La propiedad



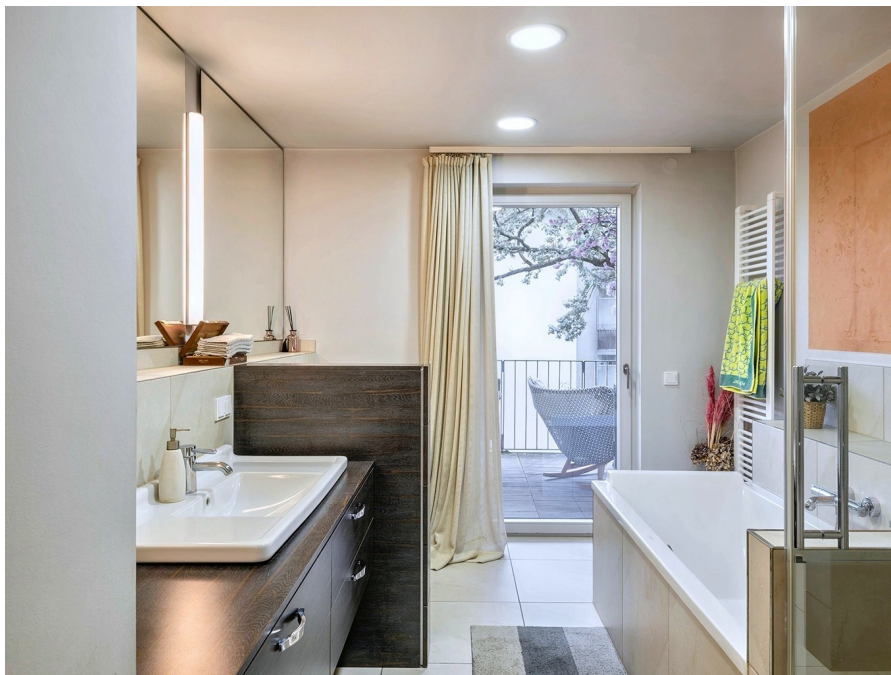
Número de propiedad: 25001177 - 60323 Frankfurt am Main - Westend

## La propiedad



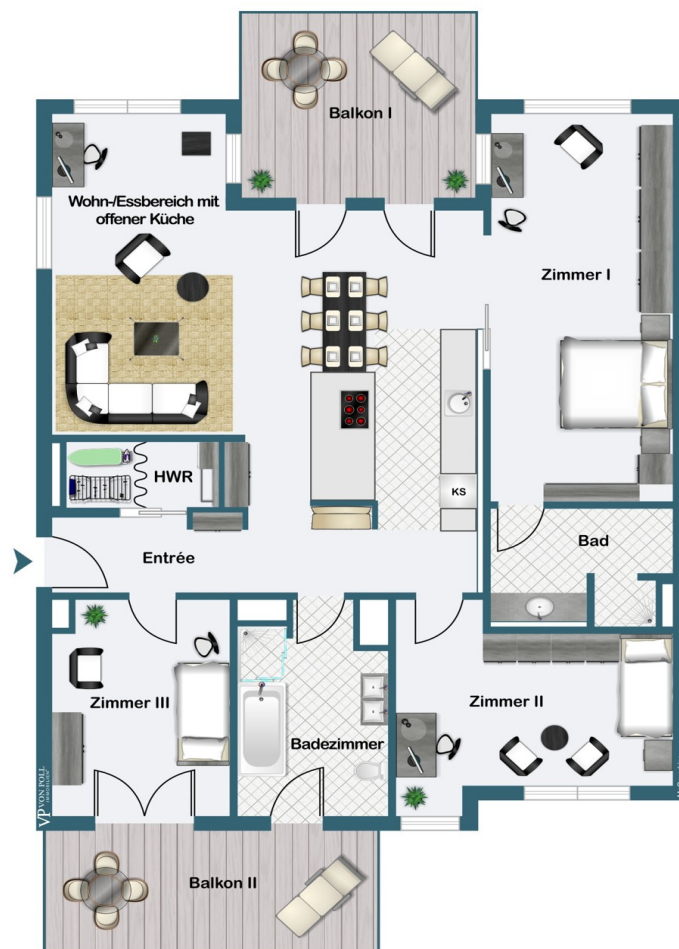
Número de propiedad: 25001177 - 60323 Frankfurt am Main - Westend

## La propiedad



Número de propiedad: 25001177 - 60323 Frankfurt am Main - Westend

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25001177 - 60323 Frankfurt am Main - Westend**

## Una primera impresión

Este exclusivo apartamento, construido en 2011, impresiona por sus características de alta gama y su cuidada distribución. Con cuatro estancias, incluyendo tres dormitorios, y dos baños completos, ofrece la comodidad ideal para familias con hasta dos hijos o parejas que aprecian un amplio espacio. Las amplias zonas de estar se benefician de amplios ventanales que crean un ambiente luminoso y acogedor. La cocina de alta calidad, hecha a medida y equipada con electrodomésticos de marca y una vinoteca integrada, cumple con los más altos estándares de funcionalidad y diseño. Las persianas eléctricas en todas las ventanas y el aire acondicionado central garantizan un clima interior confortable en todo momento. Dos balcones con elegantes terrazas de madera Bangkirai ofrecen espacio adicional al aire libre e invitan a relajarse. Los suelos de madera noble aceitada, combinados con el pavimento de diseño y la calefacción por suelo radiante, crean un ambiente confortable. Las elegantes paredes de mosaico en el salón-comedor, así como en el dormitorio principal con baño en suite, añaden un toque elegante. El baño en suite cuenta con acabados de alta calidad y una amplia ducha. Un segundo baño con luz natural, bañera y ducha adicional ofrece mayor comodidad y es ideal para familias o invitados. Ambos baños cuentan con elegantes tocadores y un diseño de buen gusto. Un espacio de trabajo integrado en el armario del salón ofrece una solución discreta y práctica para trabajar desde casa. También incluye un sótano independiente y un espacio para guardar bicicletas. Un sistema central de descalcificación de agua garantiza la durabilidad de todos los accesorios de plomería. Todo el interior de alta calidad está armoniosamente coordinado, combinando con éxito estilo, funcionalidad y comodidad. Numerosos elementos empotrados hechos a medida permiten una ocupación inmediata con el mínimo esfuerzo. Esta propiedad es ideal para compradores exigentes que buscan una casa moderna en una ubicación atractiva. Le invitamos a concertar una visita y a descubrir las ventajas de esta propiedad.

**Número de propiedad: 25001177 - 60323 Frankfurt am Main - Westend**

## Detalles de los servicios

- Hochwertige Einbauküche Vollausrüstung mit großem Weinkühlschrank (Gaggenau-Geräte)
- Hochwertige Einbaumöbel / Schreinerarbeit (Kerndesign.Studio)
- Fließestrich Designboden und Dielen-Parkettboden geölt
- Abgestimmtes Mosaik-Wanddesign
- Klimaanlage
- Homeoffice Arbeitsplatz in Wohnzimmereinbauschränk integriert
- Lichtkonzept (Fabas Luce Anzio,
- Fußbodenheizung
- En-Suite Masterbad
- Tageslichtbad mit Dusche und Wanne
- LAN-Verkabelung
- Elektrische Rollläden
- Tresor
- Zwei Balkone Bangkirai-Bodenbeläge
- Wasserenthärtungsanlage
- Fahrradabstellplatz im Keller

**Número de propiedad: 25001177 - 60323 Frankfurt am Main - Westend**

## Todo sobre la ubicación

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 Westend befindet sich in der Nähe. Von der Station 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 5 Minuten auf der A66, Anschluss Messe und am Hauptbahnhof. Der Flughafen ist circa 8 Minuten entfernt.

**Número de propiedad: 25001177 - 60323 Frankfurt am Main - Westend**

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 64.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

**Número de propiedad: 25001177 - 60323 Frankfurt am Main - Westend**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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