Frankfurt am Main – Westend-Nord

Edificio de época con unidad comercial en una codiciada ubicación del Westend

Número de propiedad: 25001234

PRECIO DE COMPRA: 2.180.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 160,62 m^2 • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 207 m^2

Número de propiedad: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main – Westend-Nord

- 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: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main – Westend-Nord

De un vistazo

Número de propiedad	25001234
Superficie habitable	ca. 160,62 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1905-1907

Precio de compra	2.180.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 5,95% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	1999
Espacio utilizable	ca. 184 m²
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main – Westend-Nord

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	05.05.2034
Fuente de energía	Gas

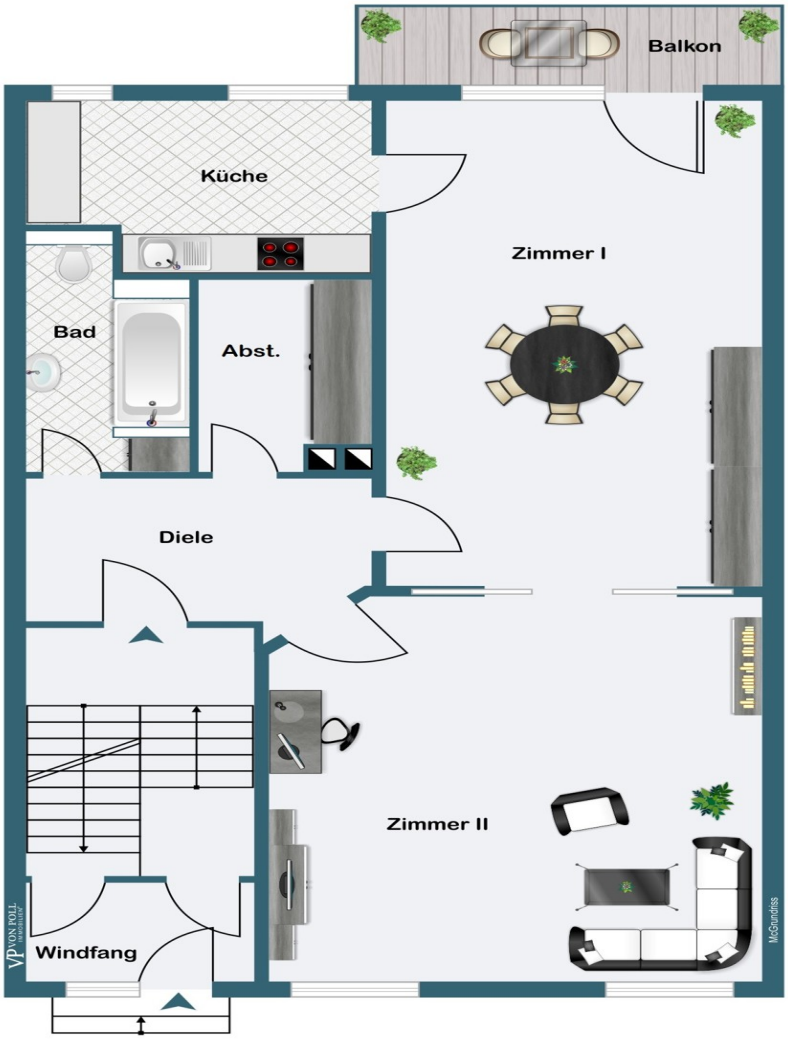
Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	246.70 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	1905

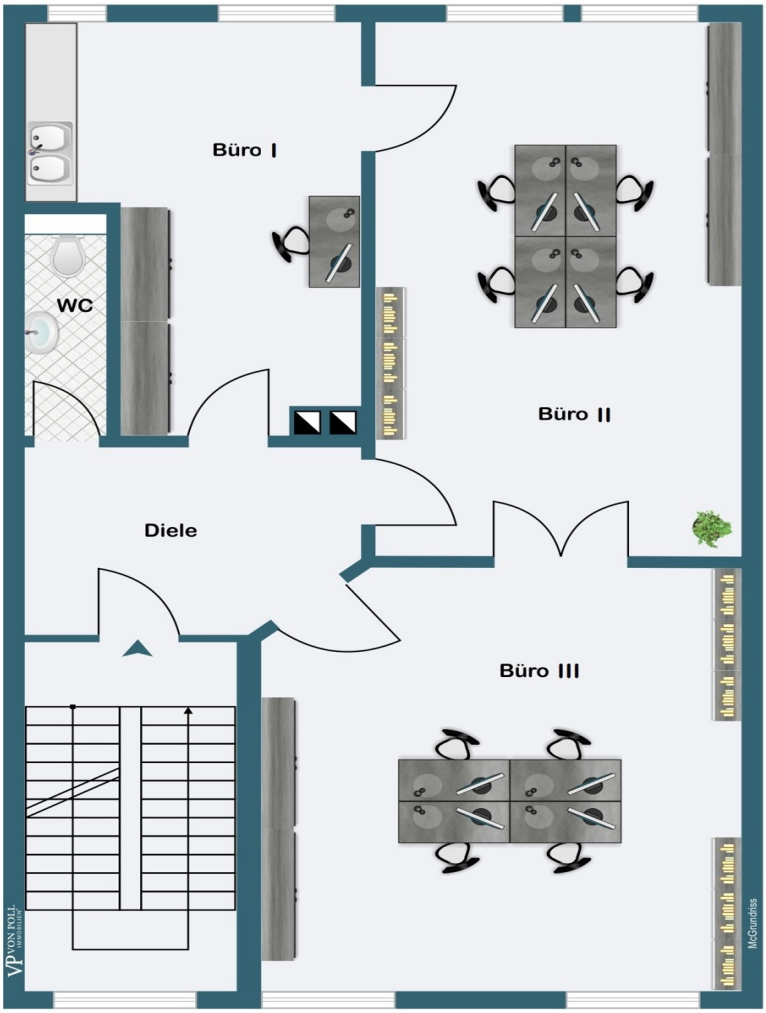
Número de propiedad: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main – Westend-Nord

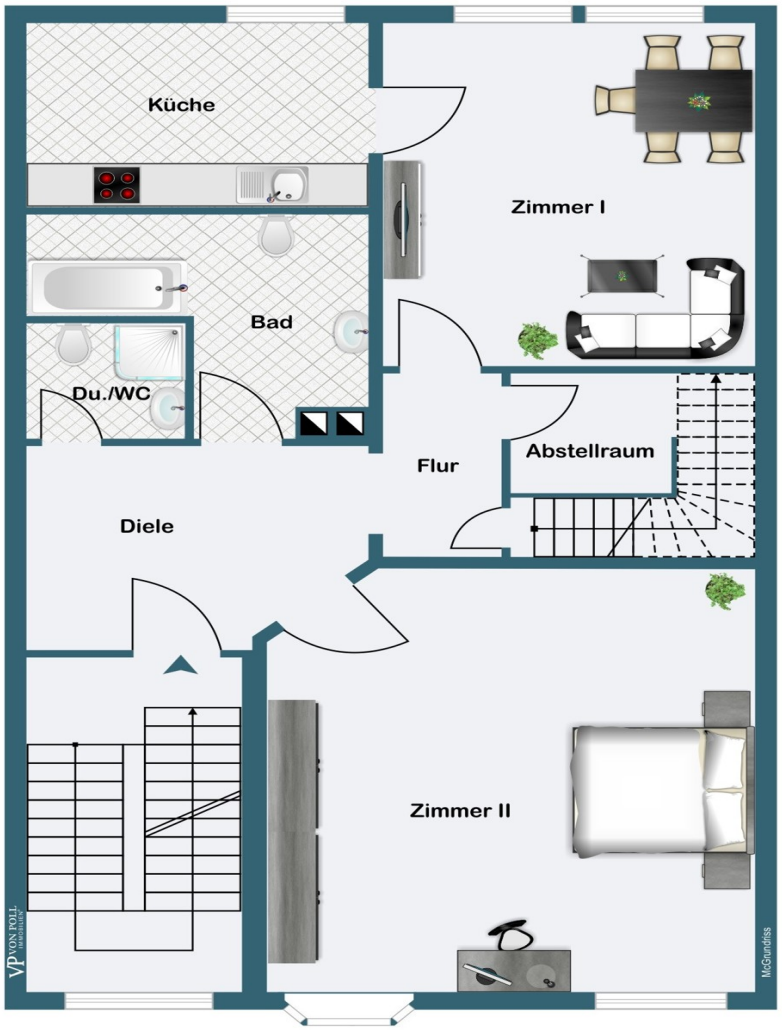
La propiedad

Número de propiedad: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main – Westend-Nord

Planos de planta




Büro I
WC
Büro II
Diele
Büro III



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: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main – Westend-Nord

Una primera impresión

Esta casa adosada se encuentra en una exclusiva zona residencial urbana del distrito de Westend, cerca del parque Holzhausen, y está rodeada de edificios antiguos y otras hermosas casas adosadas con jardín. La superficie total de aproximadamente 240 m² se divide en dos apartamentos, cada uno con aproximadamente 80 m² de espacio habitable, y otra unidad, anteriormente utilizada como despacho de abogados, también de aproximadamente 80 m². La planta baja ofrece un dormitorio, un baño con bañera y un amplio salón-comedor con acceso a la terraza y al jardín, listo para ser ajardinado y diseñado con cariño. La primera planta consta de tres habitaciones, una cocina americana y un aseo de cortesía. Esta planta, con aproximadamente 80 m² de superficie útil, ha tenido un uso comercial y es ideal para seguir utilizándose como oficina o espacio de trabajo. Alternativamente, sujeto a la aprobación de la autoridad de construcción, se podría añadir un baño, creando un apartamento adicional de dos habitaciones. La segunda planta, además del dormitorio, el baño con bañera y ducha separadas, y un cómodo salón-comedor, también cuenta con un trastero-vestidor y acceso al ático con una magnífica terraza en la azotea. El ático se puede convertir en espacio habitable adicional, sujeto a la aprobación de las autoridades de la construcción. El estuco original y numerosos detalles de época confieren a esta propiedad un toque histórico. Esta encantadora propiedad ofrece a los amantes de las construcciones de época la oportunidad de crear una residencia distintiva en el corazón del popular distrito de Westend mediante una cuidadosa renovación. Además, la división en varias unidades ofrece a los inversores diversas opciones de alquiler.

Número de propiedad: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main – Westend-Nord

Detalles de los servicios

- **Zwei Wohneinheiten**
- **Eine Gewerbeeinheit**
- **Drei Küchen**
- **Zwei Badezimmer**
- **Drei WCs**
- **Dachboden**
- **Balkon**
- **Dachterrasse**
- **Vorgarten**
- **Garten**
- **Abstellräume**
- **Keller**

Número de propiedad: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main – Westend-Nord

Todo sobre la ubicación

Das nördliche Westend gehört definitiv zu den besten und begehrtesten Lagen Frankfurts und besticht durch seine sehr exklusive und gehobene Wohnqualität in ruhiger, grüner Umgebung in gleichzeitig zentraler Lage. Beeindruckende Architektur, großzügige Altbauwohnungen, gepflegte Stadtvillen, Mehrfamilienhäuser aus der Gründerzeit und stilvolle Neubauten, die sich alle harmonisch einfügen, prägen das Bild. Ergänzt wird es durch die historische Jugendstil-Synagoge mit prächtiger Kuppel. Charmante Straßen mit altem Baumbestand verleihen dem Stadtteil einen einzigartigen Charakter – repräsentativ und zugleich familienfreundlich. Verkehrsberuhigte Straßen unterstreichen die exquisite Wohnqualität.
Der Grüneburgpark ist mit seinen ca. 29 Hektar die größte Innenstadt-Parkanlage Frankfurts. Nahezu fließend schließt sich der ca. 19 Hektar großen Palmengarten mit seinem botanischen Garten an. Der nahegelegene Rothschildpark und Holzhausenpark ergänzen dieses Ensemble ideal. Gemeinsam schaffen sie naturnahe Lebensräume mitten in der Stadt und verbinden Erholung, urbanes Leben und botanische Vielfalt auf eindrucksvolle Weise.
Im Grüneburgweg und in den Seitenstraßen des nördlichen Westends finden sich kleine Feinkostläden, charmante Cafés, beliebte Restaurants, exklusive Boutiquen und weitere Geschäfte für den täglichen Bedarf. Für Kulturinteressierte ist die im neorenaissancezeitlichen Stil erbaute Alte Oper mit dem belebten Opernplatz fußläufig zu erreichen.
Kindergärten, Schulen und die Frankfurter Goethe Universität bieten ein großzügiges Bildungsangebot und sind hervorragend erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist dank verschiedener Bushaltestellen sowie der nahegelegenen U-Bahn-Station Grüneburgweg äußerst komfortabel. Von hier aus lassen sich zentrale Ziele schnell und bequem erreichen. Die Frankfurter Innenstadt ist zudem fußläufig erreichbar.

Trotz der unmittelbaren Nähe zum Stadtzentrum präsentiert sich das nördliche Westend als ruhiges und grünes Wohnumfeld mit dezent exklusivem Charakter – ein idealer Rückzugsort für hochwertiges und anspruchsvolles Wohnen.

Número de propiedad: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main – Westend-Nord

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.5.2034.
Endenergiebedarf beträgt 246.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main – Westend-Nord

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com