

Frankfurt am Main – Westend

# Un cadre de vie confortable et de grande qualité dans un emplacement de choix

CODE DU BIEN: 25001177



PRIX D'ACHAT: 1.755.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 153 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25001177 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25001177 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## En un coup d'œil

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| CODE DU BIEN             | 25001177   |
| Surface habitable        | ca. 153 m² |
| Etage                    | 3          |
| Pièces                   | 4          |
| Chambres à<br>coucher    | 3          |
| Salles de bains          | 2          |
| Année de<br>construction | 2011       |

|                                 |                                                                                       |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                    | 1.755.000 EUR                                                                         |
| Type                            | Etage                                                                                 |
| Commission pour le<br>locataire | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| État de la propriété            | Bon état                                                                              |
| Technique de<br>construction    | massif                                                                                |
| Surface de plancher             | ca. 6 m²                                                                              |
| Aménagement                     | Bloc-cuisine, Balcon                                                                  |

CODE DU BIEN: 25001177 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 06.03.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 64.90 kWh/m²a             |
| Classement<br>énergétique                                      | B                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2011                      |

CODE DU BIEN: 25001177 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001177 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété



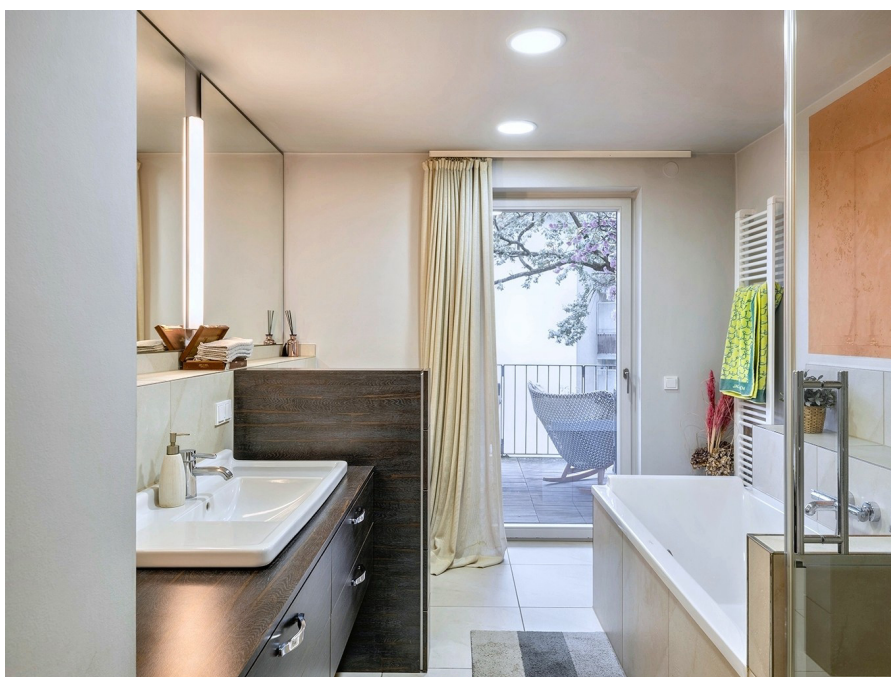
CODE DU BIEN: 25001177 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété



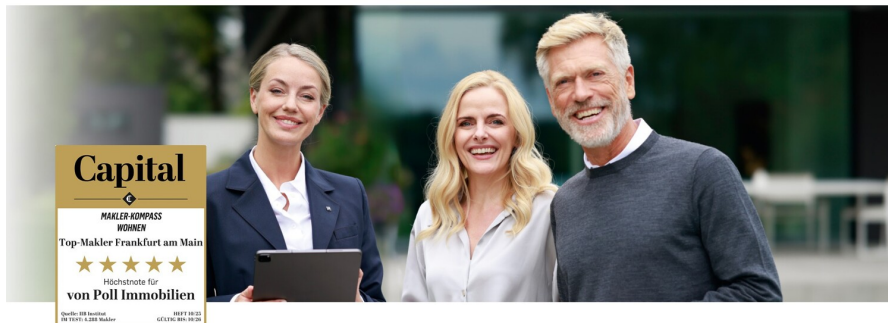
CODE DU BIEN: 25001177 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001177 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété

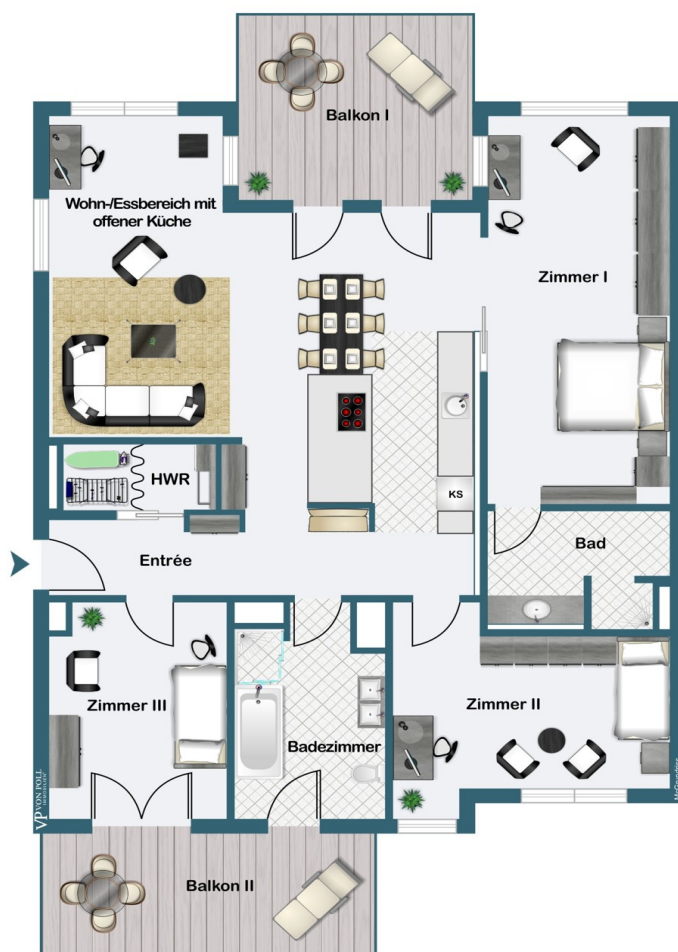


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

CODE DU BIEN: 25001177 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25001177 - 60323 Frankfurt am Main – Westend**

## Une première impression

Cet appartement exclusif, construit en 2011, séduit par ses prestations haut de gamme et son agencement soigné. Composé de quatre pièces, dont trois chambres, et de deux salles de bains entièrement équipées, il offre un confort de vie idéal pour les familles avec jusqu'à deux enfants ou pour les couples appréciant les grands espaces. Les pièces à vivre, aux proportions généreuses, bénéficient de larges fenêtres qui créent une atmosphère lumineuse et accueillante. La cuisine sur mesure, haut de gamme, équipée d'appareils de marque et d'une cave à vin intégrée, répond aux plus hautes exigences en matière de fonctionnalité et d'esthétique. Des volets roulants électriques à toutes les fenêtres et la climatisation centrale garantissent un confort optimal en toutes circonstances. Deux balcons avec d'élégantes terrasses en bois de Bangkirai offrent un espace de vie extérieur supplémentaire et invitent à la détente. Le parquet en bois huilé, associé à une chape design et un chauffage au sol, crée un environnement confortable. D'élégantes mosaïques murales ornent le salon, la salle à manger et la chambre principale avec sa salle de bains attenante, apportant une touche de raffinement. Cette dernière, aux finitions haut de gamme, est dotée d'une douche spacieuse. Une seconde salle de bains, baignée de lumière naturelle, avec baignoire et douche supplémentaire, offre un confort accru et est idéale pour les familles ou les invités. Les deux salles de bains sont dotées d'élégants meubles vasques et d'un design raffiné. Un espace de travail intégré au meuble du salon offre une solution discrète et pratique pour le télétravail. Une cave séparée et un local à vélos sont également inclus. Un adoucisseur d'eau centralisé garantit la longévité de toute la plomberie. L'intérieur, de grande qualité, est harmonieusement coordonné, alliant avec succès style, fonctionnalité et confort. De nombreux aménagements sur mesure permettent une installation immédiate et sans tracas. Ce bien est idéal pour les acheteurs exigeants à la recherche d'une maison moderne dans un emplacement privilégié. Nous vous invitons à prendre rendez-vous pour une visite et à découvrir par vous-même les atouts de cette propriété.

CODE DU BIEN: 25001177 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25001177 - 60323 Frankfurt am Main – Westend**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25001177 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Plus d'informations

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25001177 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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