

Frankfurt am Main – Westend

# Drei-Zimmer-Wohnung in bester Lage mit zwei Balkonen und einer Terrasse

CODE DU BIEN: 24001017



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

PRIX D'ACHAT: 1.260.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 106,07 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24001017 - 60325 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: 24001017 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24001017
Surface habitable	ca. 106,07 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Etage	2
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1960

Prix d'achat	1.260.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Balcon

CODE DU BIEN: 24001017 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	GAS	Consommation finale d'énergie	49.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	19.02.2026	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24001017 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété



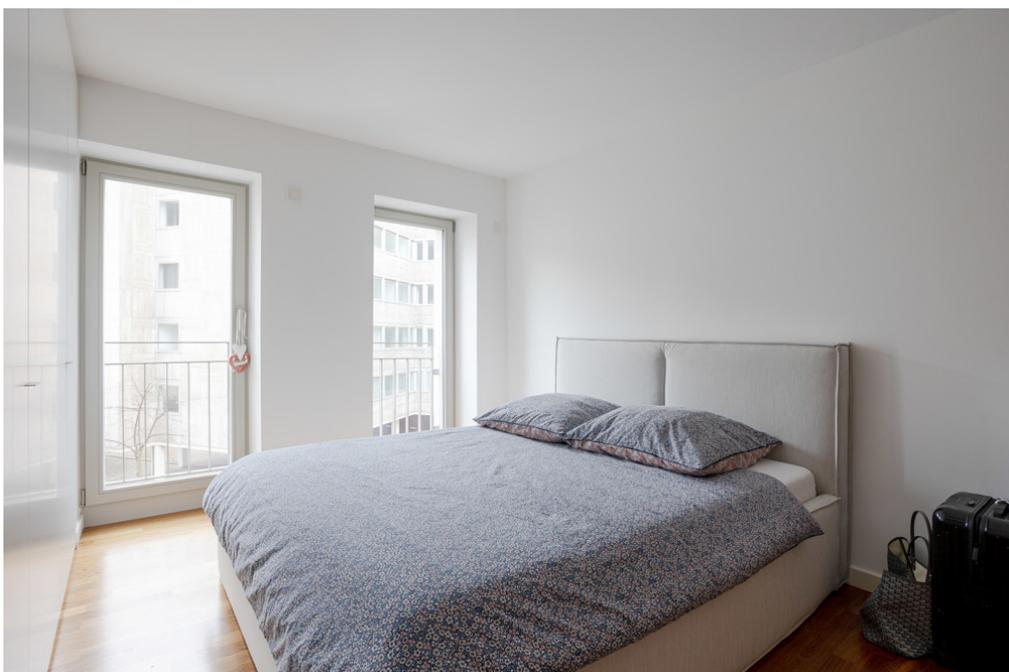
CODE DU BIEN: 24001017 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 24001017 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 24001017 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 24001017 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 24001017 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 24001017 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété

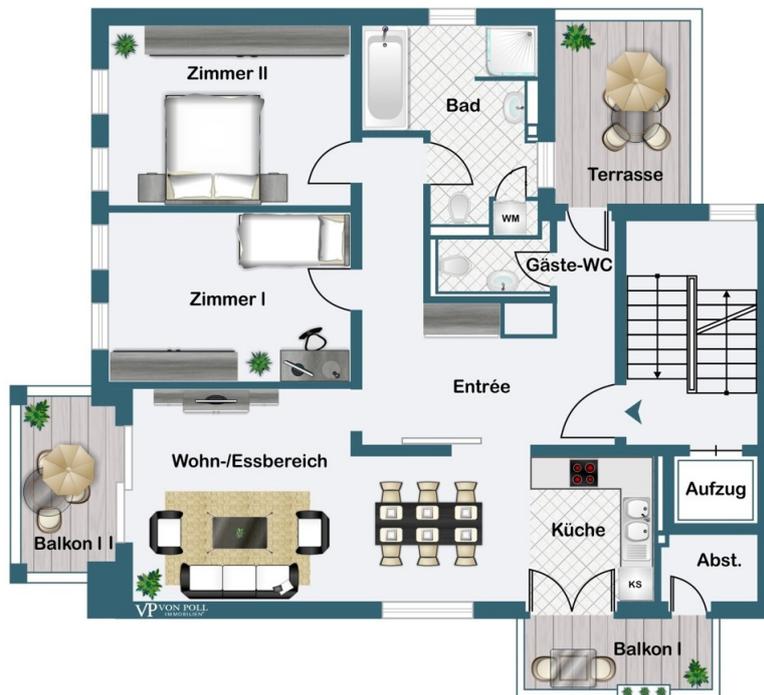


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

CODE DU BIEN: 24001017 - 60325 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: 24001017 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Une première impression

Diese sehr gut geschnittene Drei-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer gepflegten Liegenschaft, die 2011 kernsaniert wurde. Die elegante Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss in bester Westendlage. Ein Highlight der Wohnung sind die beiden Balkone und die Terrasse. Man betritt die Wohnung über ein großzügiges Entrée mit einem geschmackvollen Einbauschränk. Links befindet sich der Zugang zu der hochwertigen Einbauküche. Diese ist mit einer Glasschiebetür vom Entrée abgetrennt. Von der Küche gelangt man direkt auf einen der Balkone. Auf dem Balkon befindet sich der Zugang zum praktischen Abstellraum. Die offene Küche geht in den Wohn-/Essbereich über, von dem aus man auf den zweiten Balkon gelangt. Rechts befinden sich zwei schöne Schlafzimmer und das Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche. Im Bad befinden sich zwei hochwertige Einbauschränke, einer davon für Waschmaschine und Trockner. Vom Entrée rechts befindet sich das Gäste-WC und der Zugang zur Terrasse. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum.

CODE DU BIEN: 24001017 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Détails des commodités

- Diverse Einbauschränke
- Glasschiebtür
- Hochwertige Einbauküche
- Parkettboden
- Fußbodenheizung
- Bodentiefe Fenster in der gesamten Wohnung
- Elektrische Lamellenrollläden
- Zwei Balkone
- Eine Terrasse

CODE DU BIEN: 24001017 - 60325 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 unmittelbarer 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 10 Minuten auf der A66, Anschluss Messe und am Hauptbahnhof. Der Flughafen ist circa 15 Minuten entfernt.

CODE DU BIEN: 24001017 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.2.2026. Endenergieverbrauch beträgt 49.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

CODE DU BIEN: 24001017 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Contact

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

Doris Jedlicki

---

Feldbergstraße 35 Francfort-sur-le-Main - Westend

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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