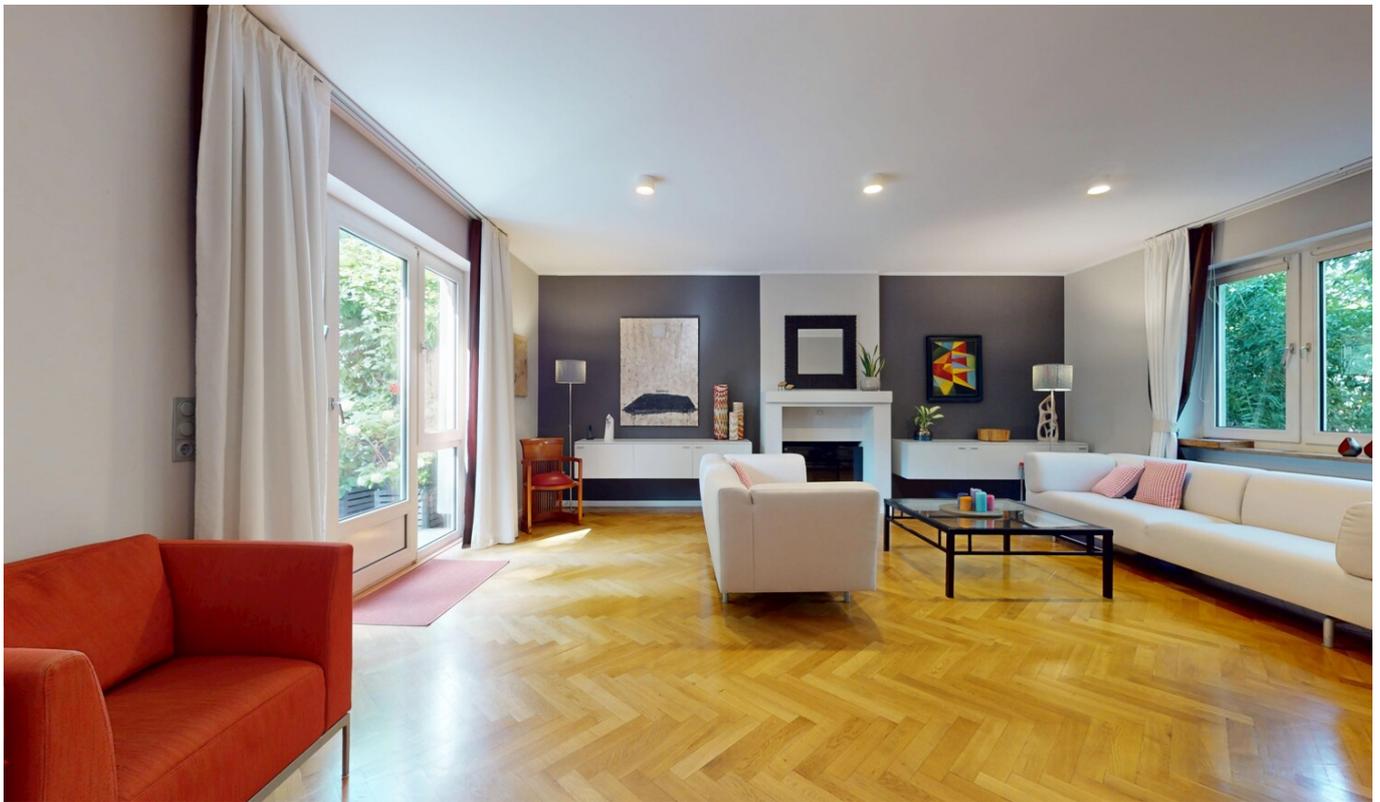


Frankfurt am Main – Westend

Freistehendes Einfamilienhaus mit traumhaftem Garten

CODE DU BIEN: 25001210



PRIX D'ACHAT: 1.950.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 175,62 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 807 m²

CODE DU BIEN: 25001210 - 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: 25001210 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25001210
Surface habitable	ca. 175,62 m ²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1957
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	1.950.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2019
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 65 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

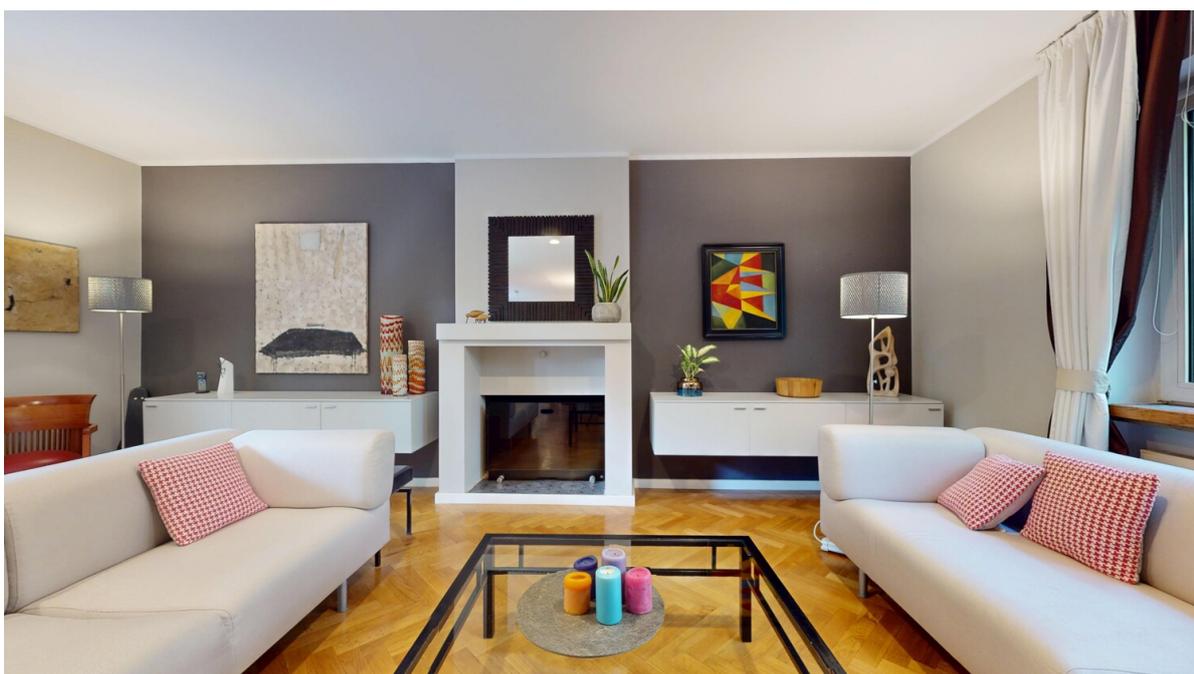
CODE DU BIEN: 25001210 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	190.20 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	03.03.2035	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1957

CODE DU BIEN: 25001210 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

La propriété



CODE DU BIEN: 25001210 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

La propriété



CODE DU BIEN: 25001210 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

La propriété



CODE DU BIEN: 25001210 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

La propriété



CODE DU BIEN: 25001210 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

La propriété



CODE DU BIEN: 25001210 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

La propriété



CODE DU BIEN: 25001210 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

La propriété



CODE DU BIEN: 25001210 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

La propriété

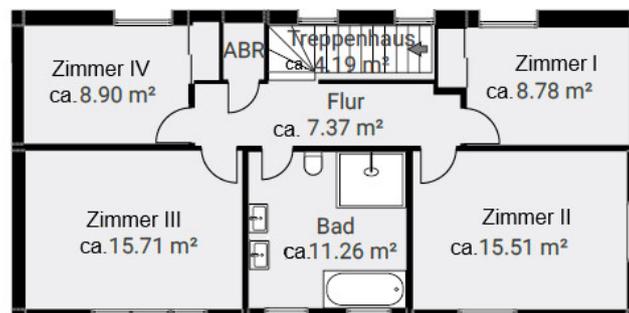
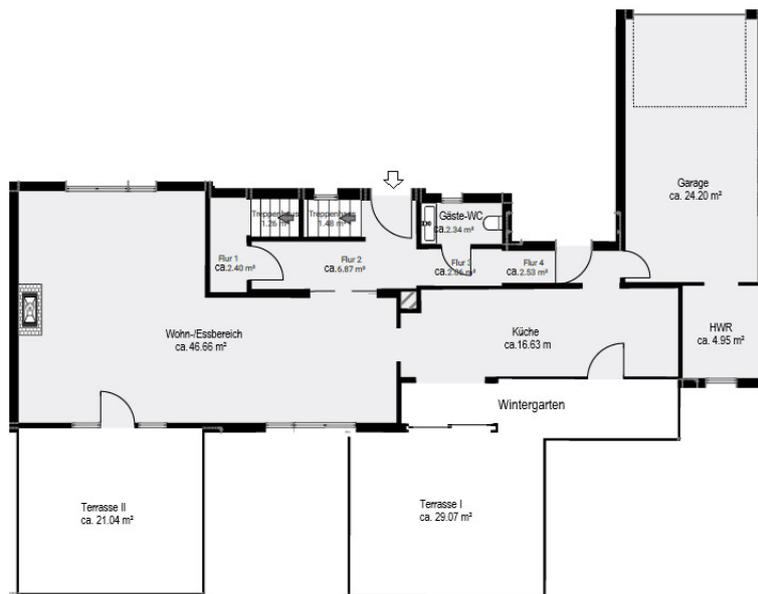


Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

CODE DU BIEN: 25001210 - 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: 25001210 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

Une première impression

Das freistehende Einfamilienhaus ist Teil eines kleinen, harmonischen Wohnensembles im Frankfurter Westend – geprägt von Einfamilienhäusern, Gärten und gewachsenen Baumalleen.

Hier wohnen Sie in einer ruhigen, grünen Oase – und dennoch im Herzen der Stadt.

Das modernisierte Haus überzeugt mit einer hochwertigen, zeitgemäßen Ausstattung. Der großzügige Wohn-/Essbereich mit angrenzender Küche öffnet sich über große, teils bodentiefe Fensterfronten zum Garten und wird von Licht durchflutet. Mehrere Terrassenzugänge verbinden Innen- und Außenbereich auf elegante Weise.

Im Obergeschoss erwarten Sie das Master-Schlafzimmer, drei weitere Zimmer sowie ein großes, luxuriöses Tageslichtbad.

Es bestehen zahlreiche Möglichkeiten, die Wohnfläche auf rund 300 m² zu erweitern – sei es durch einen Anbau oder den Ausbau der Garage – und so Raum für Ihre individuellen Bedürfnisse zu schaffen. Eine geräumige Garage, die sich problemlos in Wohnraum umwandeln lässt, sowie ein großzügiger Keller mit viel Stauraum runden dieses Angebot ab.

Mit viel Charme und besonderer Wohnatmosphäre ist dieses Haus ideal für Paare oder Familien mit bis zu zwei Kindern. Das liebevoll angelegte Grundstück bietet einen traumhaften Rückzugsort – mitten in Frankfurt.

CODE DU BIEN: 25001210 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

Détails des commodités

- Hohe Decken, teilweise mit individueller, indirekter Beleuchtung
- Einbauküche
- Diverse Einbauschränke, Ankleide, Garderobe, etc.
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Feinsteinzeugfliesen in aufwendiger Verlegetechnik
- Teilweise bodentiefe Fensterfronten mit Ausgang in den Garten
- Offener Kamin
- Zwei Badezimmer
- Gäste-WC
- Alarmanlage
- Großer, wunderschön angelegter Garten
- Große Garage direkt am Haus
- Freiplatz

CODE DU BIEN: 25001210 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

Tout sur l'emplacement

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 und Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser aus der Gründerzeit und stilvolle Neubauten, die sich alle harmonisch einfügen, prägen das Bild. Charmante Straßen mit altem Baumbestand verleihen dem Stadtteil einen einzigartigen Charakter – repräsentativ und zugleich familienfreundlich. Verkehrsberuhigte Straßen unterstreichen die exquisite Wohnqualität.

Der unweit entfernte 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. Im Frankfurter Westend bieten Grüneburgpark, Palmengarten, Botanischer Garten und Rothschildpark gemeinsam einen naturreichen Lebensraum mitten in der Stadt und schaffen ein harmonisches Gleichgewicht zwischen Erholung, urbanem Leben und botanischer Vielfalt.

Im Grüneburgweg und in den Seitenstraßen des nördlichen Westends sowie entlang der Eschersheimer Landstraße finden sich kleine Feinkostläden, charmante Cafés, beliebte Restaurants, exklusive Boutiquen und weitere Geschäfte für den täglichen Bedarf. Schulen und Kindertagesstätten liegen in unmittelbarer Nähe. Für Kulturinteressierte ist die im neorenaissancezeitlichen Stil erbaute Alte Oper mit dem belebten Opernplatz gut zu erreichen.

Nur wenige Gehminuten entfernt liegt die U-Bahn-Station Miquel-/Adickesallee, von der aus die Linien U1, U2, U3 und U8 eine schnelle Verbindung in alle Teile der Stadt ermöglichen. Die Frankfurter Innenstadt ist auch bequem mit dem Fahrrad erreichbar. Das nördliche Westend besticht durch Ruhe, viel Grün und eine dezent-exklusive Atmosphäre – ein idealer Rückzugsort für Wohnen auf höchstem Niveau.

CODE DU BIEN: 25001210 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 190.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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. **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: 25001210 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

Contact

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

Doris Jedlicki

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 26 91 57 0

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

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

www.von-poll.com