

Frankfurt am Main – Westend

# Helle Drei-Zimmer-Gartenwohnung in familienfreundlichem Ensemble in Westend-Nord

CODE DU BIEN: 25001238a



PRIX D'ACHAT: 598.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 87,22 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25001238a - 60320 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: 25001238a - 60320 Frankfurt am Main – Westend

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25001238a
Surface habitable	ca. 87,22 m <sup>2</sup>
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2004

Prix d'achat	598.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 3 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25001238a - 60320 Frankfurt am Main – Westend

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	91.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	14.03.2028	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2004

CODE DU BIEN: 25001238a - 60320 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001238a - 60320 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001238a - 60320 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001238a - 60320 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété



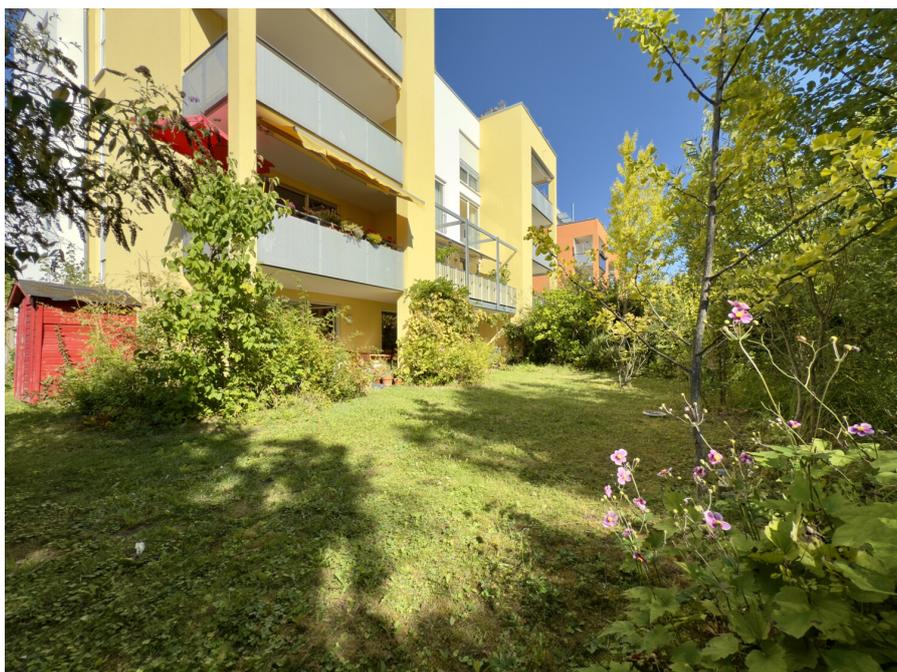
CODE DU BIEN: 25001238a - 60320 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété



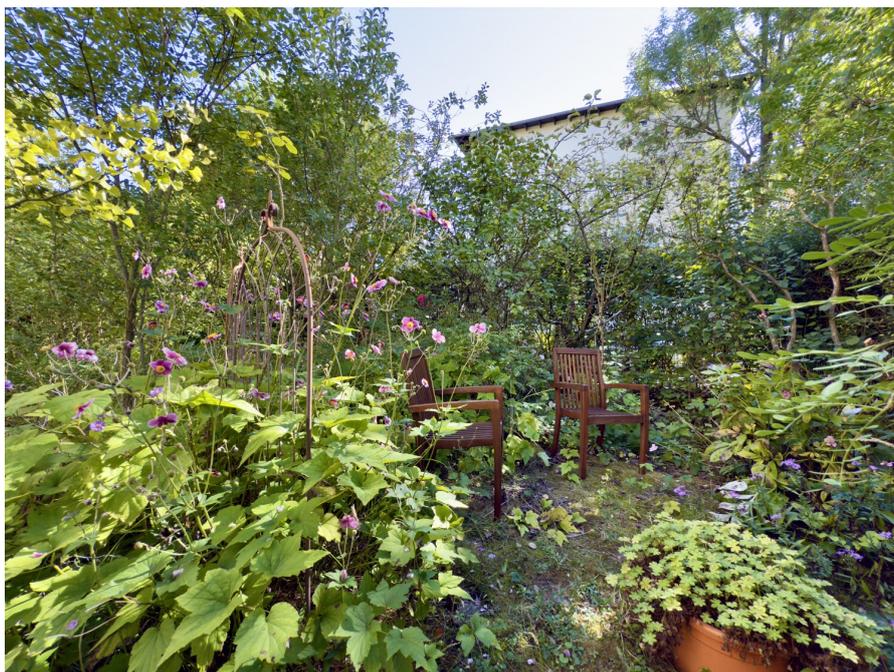
CODE DU BIEN: 25001238a - 60320 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001238a - 60320 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété

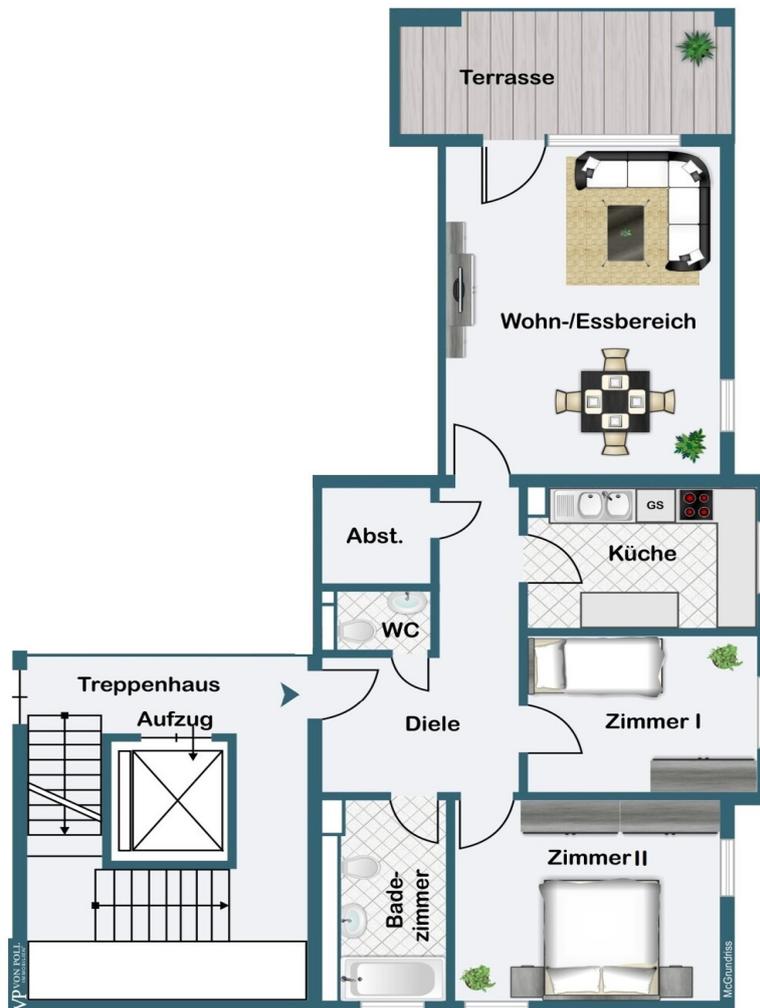


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

CODE DU BIEN: 25001238a - 60320 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: 25001238a - 60320 Frankfurt am Main – Westend

## Une première impression

Diese charmante, barrierefreie Erdgeschosswohnung überzeugt durch ihren besonderen Gartencharakter und die hervorragende Lage in Dornbuschnähe. Sie befindet sich in einem gepflegten, familienfreundlichen Mehrfamilienhaus-Ensemble, das von einer großzügigen, parkähnlichen Gemeinschaftsfläche mit Spielplätzen umgeben ist.

Ein echtes Highlight ist der große, sonnige Garten mit circa 220 m<sup>2</sup> – wunderschön eingewachsen, mit Obstbäumen, einem kleinen Teich und einem direkten Zugang von außen. Die überdachte Terrasse mit Südausrichtung bietet ideale Bedingungen, um den Feierabend im Grünen zu genießen.

Die Wohnung verfügt über drei Zimmer auf circa 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ein großzügiges Tageslichtbad sowie ein Gäste-WC. Große Fensterflächen – überwiegend bodentief – sorgen für viel Licht und ein offenes Wohngefühl. Die Fenster sind isolierverglast und mit elektrischen Rollläden ausgestattet.

Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand, mit individuellem Modernisierungspotenzial. Eine Fußbodenheizung über eine moderne Wärmepumpe sorgt für angenehme Wärme und niedrige Energiekosten. Das 2003 erbaute Haus verfügt über einen Aufzug, der den barrierefreien Zugang zu allen Ebenen ermöglicht.

Ein Kellerabteil und ein Waschmaschinenanschluss gehören zur Wohnung; ein Stellplatz in unmittelbarer Nähe kann zusätzlich angemietet werden.

Die Lage bietet eine erstklassige Infrastruktur – Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten, der Uni-Campus Westend und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar.

CODE DU BIEN: 25001238a - 60320 Frankfurt am Main – Westend

## Détails des commodités

- Einbauküche
- Tageslicht Bad
- Gäste-WC
- Parkettboden in der ganzen Wohnung
- Überwiegend bodentiefe Fenster mit elektrischen Rollläden
- Großzügige Terrasse
- Großer Garten (circa 220 m<sup>2</sup>)
- Kellerabteil
- Waschmaschinenstellplatz
- Tiefgaragenstellplatz in unmittelbarer Nähe kann angemietet werden

**CODE DU BIEN: 25001238a - 60320 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, 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 ergänzt dieses Ensemble ideal. Dieser Park ist nach der berühmten Frankfurter Bankiersfamilie Rothschild benannt, die das Gelände einst erwarb und dessen Einfluss die Geschichte der umliegenden Parks und des Stadtteils maßgeblich geprägt hat. Gemeinsam bieten Grüneburgpark, Palmengarten, Botanischer Garten und Rothschildpark 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 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 vieler nahegelegener U-Bahnstationen sowie Bushaltestellen sehr komfortabel. Die U-Bahnstation Miquel-/Adickesallee befindet sich in unmittelbarer Nähe. Von der Station fahren die U-Bahnen U1, U2, U3 sowie die U8. Alle Linien fahren in die Innenstadt. Trotz der Nähe zur Stadtmitte Frankfurts präsentiert sich das nördliche Westend ruhig, grün und zurückhaltend exklusiv – ein idealer Rückzugsort höchster Qualität für anspruchsvolles Wohnen.

**CODE DU BIEN: 25001238a - 60320 Frankfurt am Main – Westend**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.3.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 91.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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: 25001238a - 60320 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)