

Frankfurt am Main – Westend

## Zwei-Zimmer-Wohnung mit Aufzug, zwei Balkonen und XL TG-Stellplatz inklusive

???????? ??: 25001120



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

???? ??: 579.000 EUR • ??: ca. 71,35 m<sup>2</sup> • ??: 2

??????? ???????: 25001120 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25001120 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

?? ??? ??????

|                    |                          |               |                       |
|--------------------|--------------------------|---------------|-----------------------|
| ???????? ????????? | 25001120                 | ????? ??????? | 579.000 EUR           |
| ???????????        | ca. 71,35 m <sup>2</sup> | ???????????   | ???????               |
| ???????            | 5                        | ???????????   | Käuferprovision       |
| ???????            | 2                        |               | beträgt 3,00 % (inkl. |
| ?????????? ???     | 1                        |               | MwSt.) des            |
| ??????????         |                          |               | beurkundeten          |
| ??????????         | 1                        |               | Kaufpreises           |
| ????? ???????????? | 1995                     | ???????       | ??????,               |
| ????? ???????????? | 1 x ????????             |               | ????????????????      |
|                    | ??????????               |               | ?????????, ?????????? |

??????? ???????: 25001120 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

????????????? ??????????

|                                                     |                      |                                                                              |               |
|-----------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                   | ?????                | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 68.40 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 02.05.2026           | ????????????<br>??????????????<br>??????????                                 | B             |
| ????? ???????????                                   | ??????               | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1995          |

??????? ???????: 25001120 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

?? ???????



???????? ?????????: 25001120 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

?? ????????





???????? ?????????: 25001120 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

?? ?????????



???????? ?????????: 25001120 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

?? ????????





???????? ?????????: 25001120 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

?? ?????????



??????? ???????: 25001120 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

?? ???????





??????? ?????????: 25001120 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

?? ????????



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

??????? ???????: 25001120 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ??????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ????, ??? ????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ???????: 25001120 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

??? ?????? ?????????

Die Zwei-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer eleganten und gepflegten Liegenschaft mit grünem Innenhof und schönem privaten Garten für die Bewohner. Ganz in der Nähe des Holzhausenparkes und des Goethe-Uni-Campus ist die Wohnlage urban, exklusiv, mit einer perfekten Infrastruktur. Über eine einladende Diele mit Concierge, modernes Treppenhaus und einem Aufzug gelangt man in die Wohnung. Diese durchdacht geschnittene Wohnung überzeugt mit einer optimalen Raumaufteilung: Ein helles Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum Balkon lädt zum Verweilen ein. Das gemütliche Schlafzimmer verfügt ebenfalls über einen eigenen Balkon und sorgt so für zusätzlichen Komfort. Eine separate Küche aus dem Jahr 2020, ein modernes Badezimmer sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum runden das Raumangebot ab. Ob für Singles, Paare, Pendler oder die kleine Familie – diese Wohnung bietet den idealen Rückzugsort für unterschiedlichste Lebenssituationen. Auch für Kapitalanleger ist dies ein interessantes Angebot. Ein komfortabler XL-Tiefgaragenplatz steht zur Verfügung und ist im Kaufpreis enthalten. Besucherparkplätze sind ebenfalls vorhanden. Eine komfortable Stadtwohnung, die Bequemlichkeit, Wohnkomfort und Sicherheit in einem gepflegten Umfeld bietet.



??????? ???????: 25001120 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

??????????????? ??? ????????

- Einbauküche aus dem Jahr 2020
- Hauswirtschaftsraum
- Zwei Balkone
- Ein XL-Tiefgaragenstellplatz
- Gemeinschaftsgarten

??????? ???????: 25001120 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

??? ??? ??? ??????????

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 Holzhausenstraße befindet sich in unmittelbarer Nähe. Von der Station fahren die U-Bahnen U1, U2, U3 sowie die U8. Alle Linien fahren in die Innenstadt. Mit dem PKW sind Sie in wenigen Minuten in der City, in etwa 15 Minuten auf der A66, Anschluss Messe und am Hauptbahnhof. Der Flughafen ist circa 15 Minuten entfernt.

??????? ???????: 25001120 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.5.2026. Endenergieverbrauch beträgt 68.40 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. 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 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.

???????? ??????????: 25001120 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Doris Jedlicki

---

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 26 91 57 0

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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