Frankfurt am Main – Westend

Freistehendes Einfamilienhaus mit traumhaftem Garten

??????? ????????: 25001210

???? ??????: 1.950.000 EUR • ?????????: ca. 175,62 m^2 • ???????: 6 • ?????? ???: 807 m^2

??????? ????????: 25001210 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

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

??????? ????????: 25001210 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

?? ??? ?????

??????? ????????	25001210
?????????	ca. 175,62 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	6
????????? ??? ????????	4
????????	1
???? ??????????	1957
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	1.950.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2019
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 65 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25001210 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	03.03.2035
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	190.20 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	F
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1957

??????? ????????: 25001210 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

?? ???????

??????? ????????: 25001210 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

?? ???????

??????? ????????: 25001210 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

?? ???????

??????? ????????: 25001210 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

?? ???????

??????? ????????: 25001210 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

?? ???????

??????? ????????: 25001210 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

?? ???????

??????? ????????: 25001210 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

?? ???????

??????? ????????: 25001210 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

?? ???????

VON POLL IMMOBILIEN

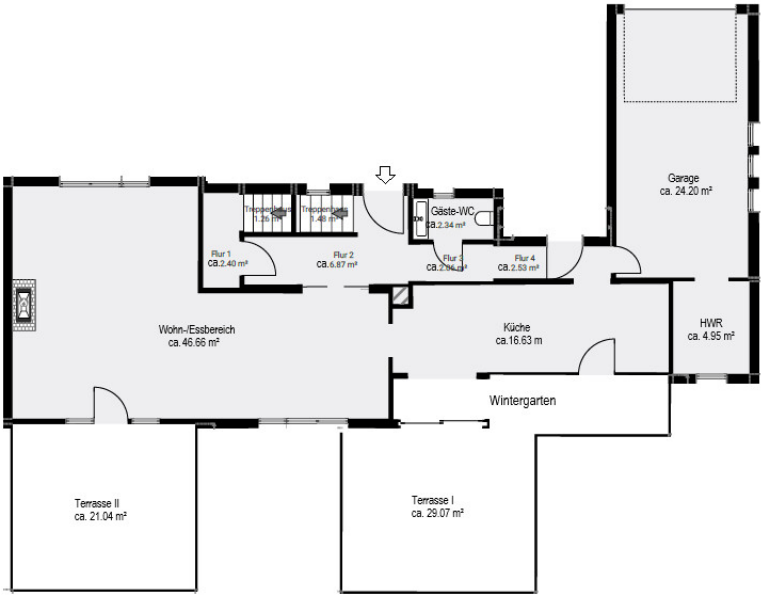
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

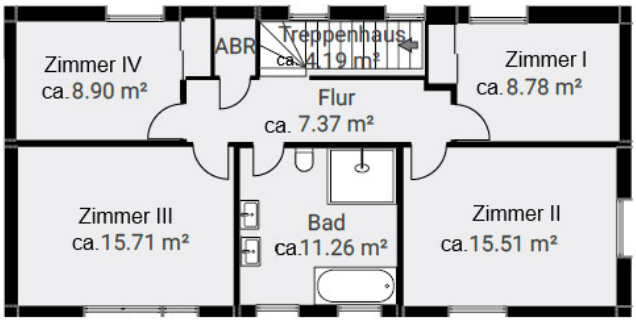
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

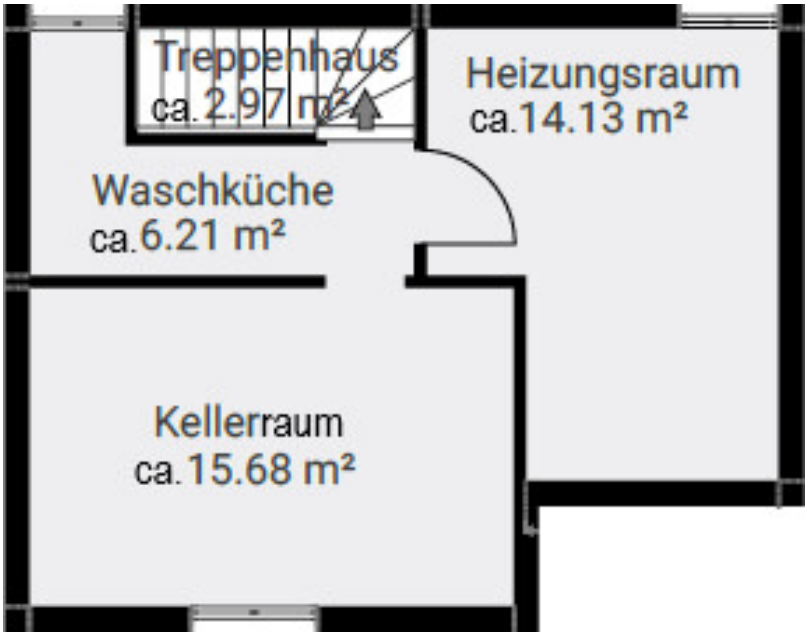
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com

??????? ????????: 25001210 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

??????






Treppenhaus
ca. 2.97 m²
Heizungsraum
ca.14.13 m²
Waschküche
ca.6.21 m²
Kellerraum
ca.15.68 m²

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

??????? ????????: 25001210 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

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

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.

??????? ????????: 25001210 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

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

- 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

??????? ????????: 25001210 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

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

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.

??????? ????????: 25001210 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

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

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.

??????? ????????: 25001210 - 60323 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