

Frankfurt am Main – Westend

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

?????? ?????: 25001180



???? ???: 643.000 EUR • ??????: ca. 86,81 m<sup>2</sup> • ??????: 3

?????? ?????: 25001180 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

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

????????? ??????????: 25001180 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## ?? ??? ?????

????????? ??????????	25001180	????? ???????	643.000 EUR
???????????	ca. 86,81 m <sup>2</sup>	???????????	???????
???????	2	???????????	Käuferprovision
?????????	3		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ???	2		MwSt.) des
???????????			beurkundeten
???????????	1	???????	Kaufpreises
????? ????????????	1956	?????????????????	
		?????????, ??????????	

????????? ??????????: 25001180 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## ????????????? ??????????

???????????	????????? ??????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????	176.60 kWh/m²a
???????????????	28.11.2028	???????????	
???????????????????		???????????	
????????? ???		???????????	F
????? ????????????	??????	???????????	
		???????????	
		???????????????????	1956
		????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ?????: 25001180 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

?? ???????



???????? ?????: 25001180 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

?? ???????



???????? ?????: 25001180 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

?? ???????



????????? ??????????: 25001180 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

?? ????????



???????? ?????: 25001180 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

?? ???????



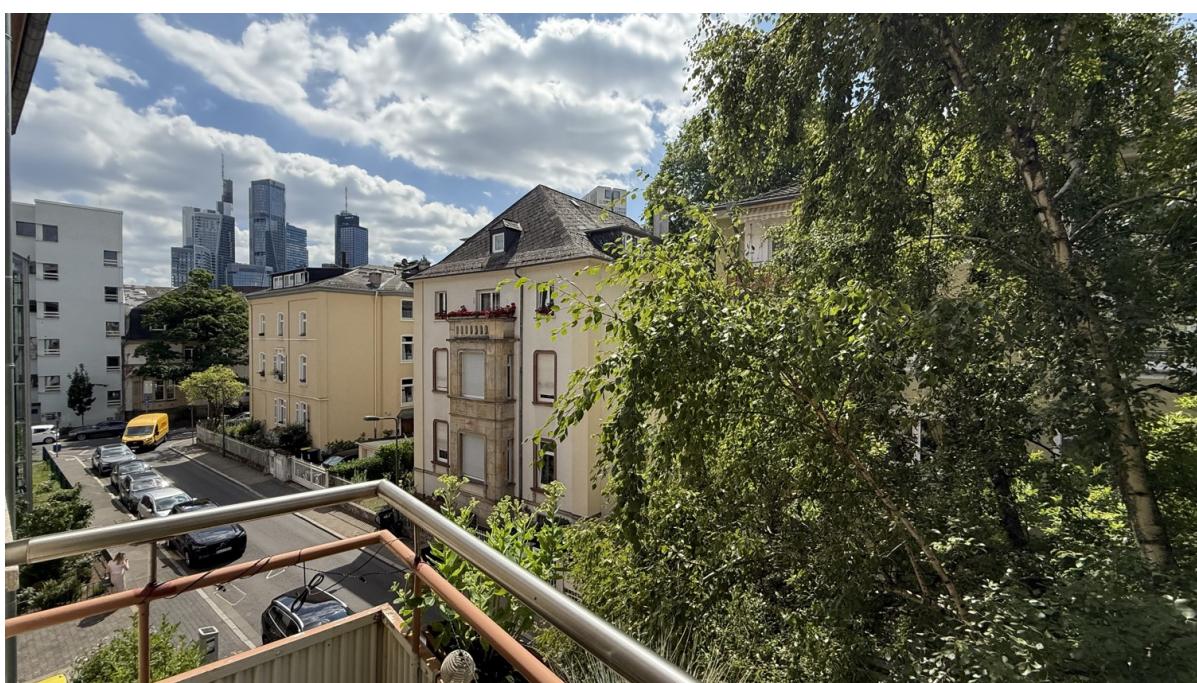
???????? ?????: 25001180 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

?? ???????



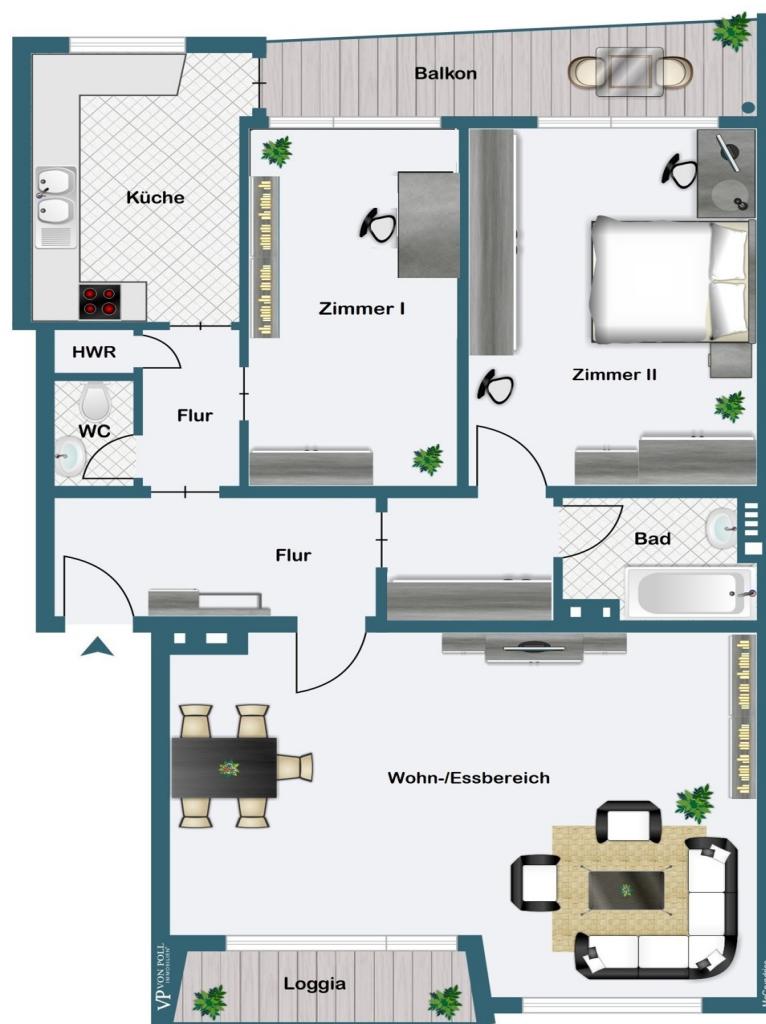
???????? ????????: 25001180 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

?? ????????



????????? ??????????: 25001180 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ??????? ?? ?????? ?? ?????? ?? ?????? ?? ??????.

????????? ??????????: 25001180 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## ??? ????? ????????

????? ?? ??????? ??????????? ?????? ??????? ?????????? ??????????? ?????? ??????? ?????  
????????????????? ??????????????, ?? ?????? ??????? ?? ? ? ?????? ??? ?? Alte  
Oper (????? ?????) ??? ?? ?????? ??? ??????????????. ? ?????????? ?????????? ???  
Westend ?????????? ?????????? ?????????? ?? ??????????, ??????????, ???  
????????? ?????????? ?? ?????????? ?????????? ??????. ?? ?????????? ??????????  
?? ??? ?????????? ?? ?????????? ?????? ?????? ?????????? ?? ?????? ??????????  
?? ??? ?? ?????????? ?? ?????????? ?????? ?????? ??????. ?????? ??? ?????? ?????????? ???  
????????? ?????????? ??????? ?? ?????? ?????????? WC. ?? ?????? ??????????  
?????????. ??? ?? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????????? ??? ?????????? ?????? ??????????,  
????????????? ??? ?????? ??? ?????????? ?????????? ??????????. ?? ??????????  
????????????? ??? ?????? ?????? ??????? ??? ??????, ??????? ??? ??????????  
?????????. ?????????????? ??? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????????? ???  
?????. ?? ?????????? ?????? ??? ?????? ?????? ?????????? ?????? ??? 30 ??????????  
2025.

????????? ??????????: 25001180 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## ????????????????? ??? ????????

- Parkett
- Einbauschrank im Flur
- Balkon
- Loggia
- Zwei zusätzliche große Zimmer im Dachgeschoss
- Gemeinschaftliche Gartennutzung
- Kellerraum

???????? ?????: 25001180 - 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 „Grüneburgweg“ befindet sich in unmittelbarer Nähe und wird von den Linien U1, U2, U3 und U8 bedient. Alle Linien bieten eine direkte Verbindung in die Innenstadt.

Mit dem Auto erreichen Sie bequem die City, die Autobahn A66 mit Anschluss zur Messe sowie den Hauptbahnhof. Auch der Flughafen Frankfurt ist gut erreichbar.

???????? ?????: 25001180 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## ????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.11.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 176.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ??????????: 25001180 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

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

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

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)

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

---

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