

Frankfurt am Main – Westend

## Fényárban úszó háromszobás lakás a Régi Operaház közelében

VP azonosító: 25001180



VÉTELÁR: 643.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 86,81 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25001180 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25001180 - 60322 Frankfurt am Main – Westend**

## Áttekintés

VP azonosító	25001180
Hasznos lakótér	ca. 86,81 m <sup>2</sup>
Emelet	2
Szobák	3
Hálószobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	1956

Vételár	643.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25001180 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	176.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	28.11.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1956

VP azonosító: 25001180 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001180 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001180 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Az ingatlan



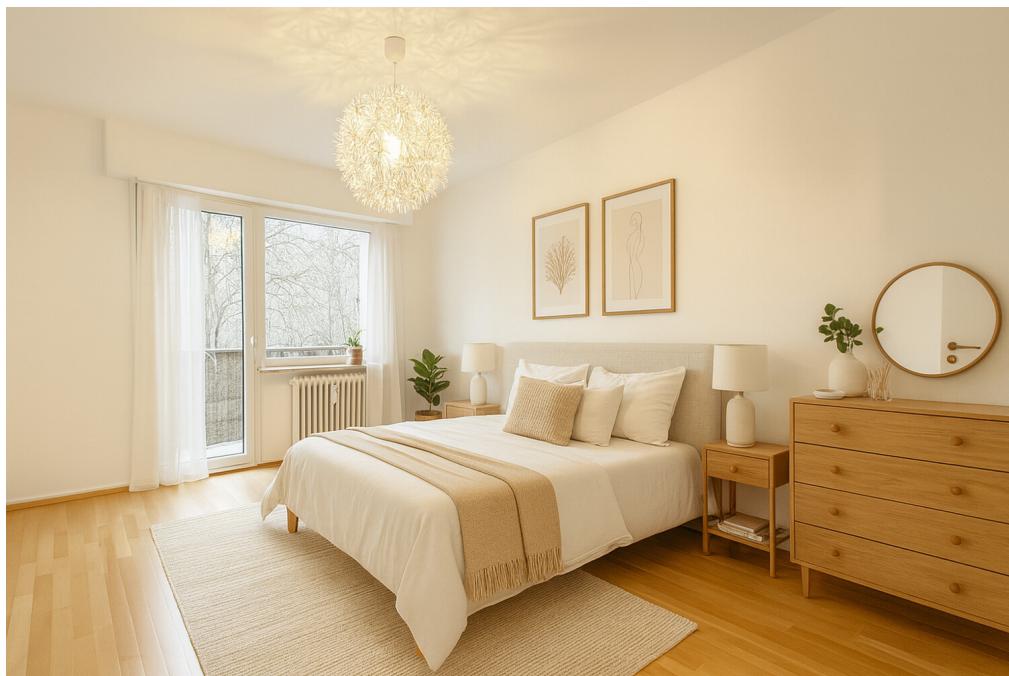
VP azonosító: 25001180 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Az ingatlan



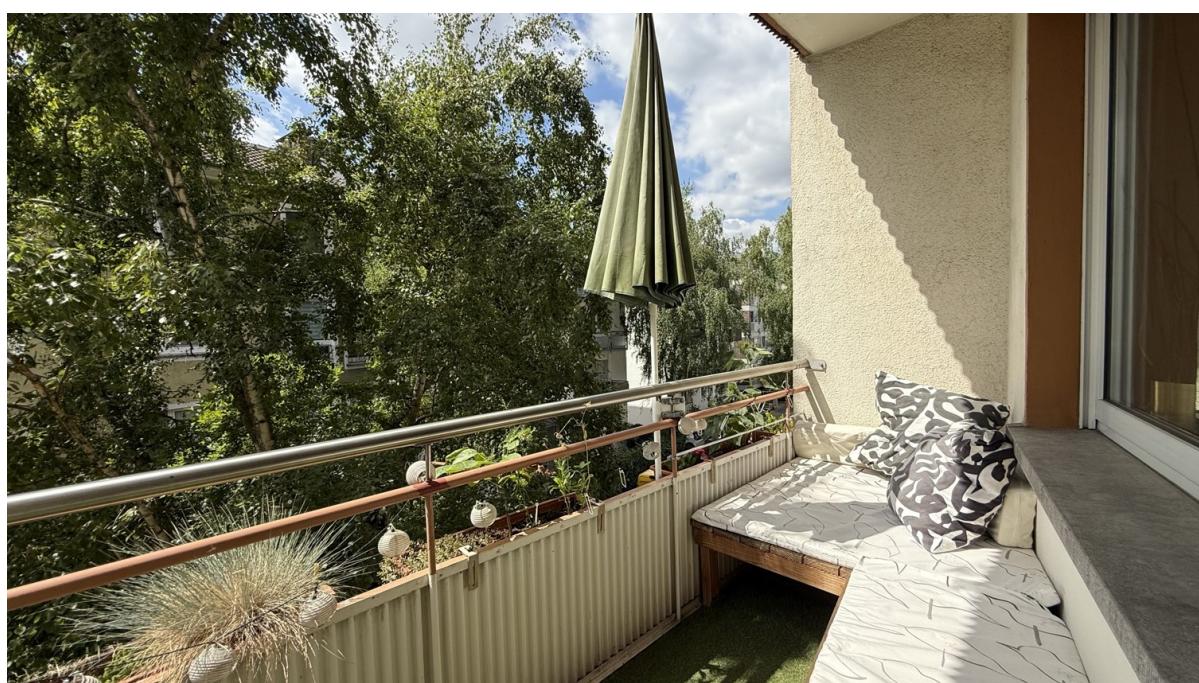
VP azonosító: 25001180 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Az ingatlan



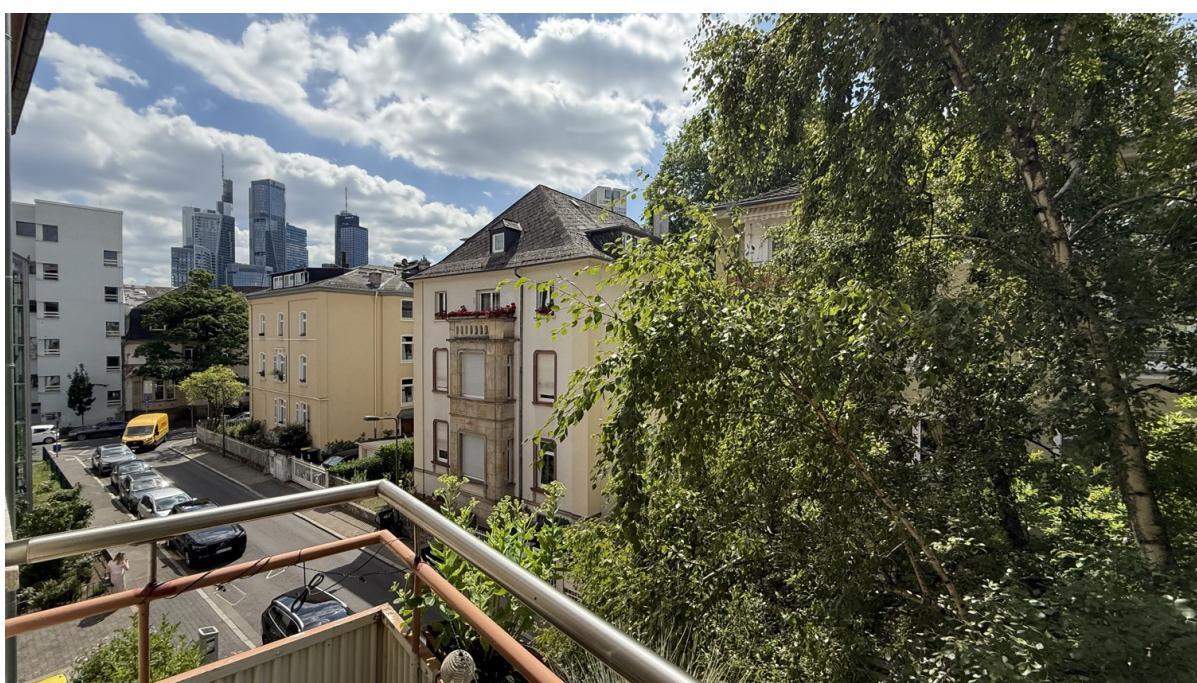
VP azonosító: 25001180 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001180 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001180 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Az ingatlan



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

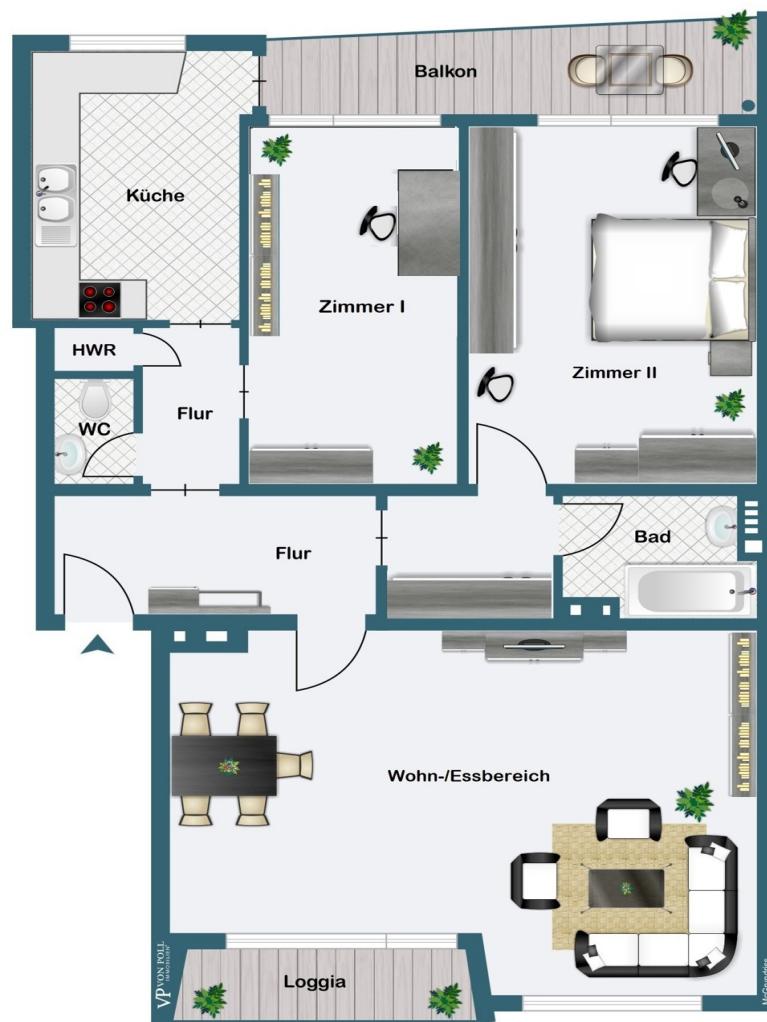
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD

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

VP azonosító: 25001180 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25001180 - 60322 Frankfurt am Main – Westend**

## Az elso benyomás

Ez a világos, háromszobás lakás egy jól karbantartott lakóház második emeletén található, mindössze egy rövid sétára az Alte Oper (Régi Operaház) és Frankfurt belvárosától. A vonzó Westend elhelyezkedés kiváló hozzáférést biztosít üzletekhez, éttermekhez, tömegközlekedéshez és a közeli zöldterületekhez. A lakás két hálószobából és egy tágas nappali-étkezéből áll, ahonnan közvetlen hozzáférés van egy loggiához, ahonnan kilátás nyílik a városra. Az erkély minden két hálószobából és a konyhából is megközelíthető. A konyha mellett egy praktikus háztartási helyiség és egy külön WC található. A fürdoszobában kád található. minden szoba jó arányú és nagy ablakkal rendelkezik, amelyek világos és barátságos légkört teremtenek. A lakáshoz két nagy szoba is tartozik a tetőterben, amelyek ideálisak további tárolásra. Egy privát pincetároló is tartozik. A lakás jelenleg 2025. november 30-ig bérbe van adva.

VP azonosító: 25001180 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25001180 - 60322 Frankfurt am Main – Westend**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25001180 - 60322 Frankfurt am Main – Westend**

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25001180 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez*

---

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