

Frankfurt am Main – Westend

# Jól karbantartott, négyszobás, erkélyes lakás jó helyen

VP azonosító: 25001242



VÉTELÁR: 685.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 82,3 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25001242 - 60325 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: 25001242 - 60325 Frankfurt am Main – Westend**

## Áttekintés

VP azonosító	25001242
Hasznos lakótér	ca. 82,3 m <sup>2</sup>
Emelet	1
Szobák	4
Hálószobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1969

Vételár	685.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25001242 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	128.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	28.04.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1969

VP azonosító: 25001242 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Az ingatlan



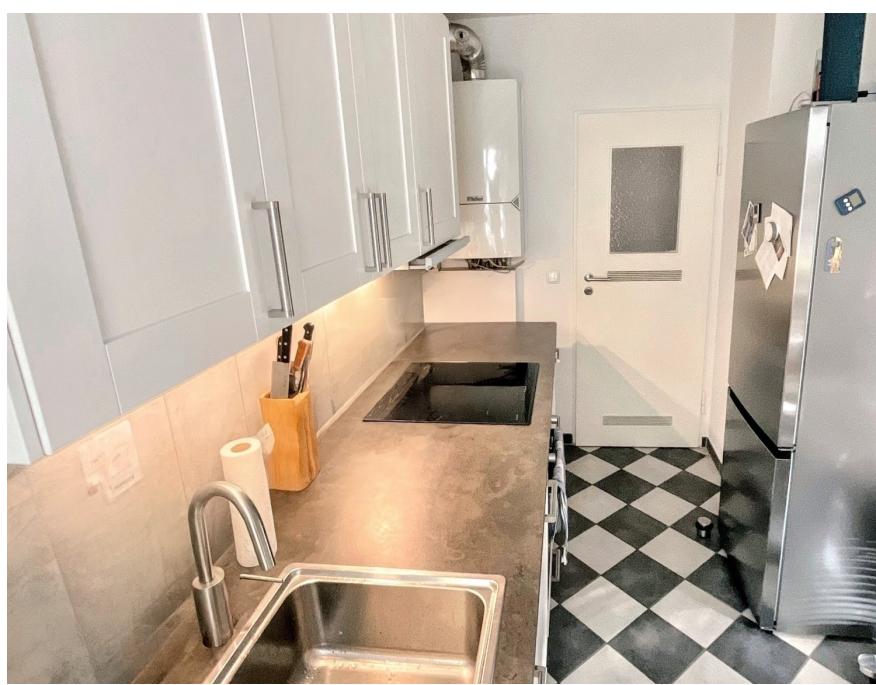
VP azonosító: 25001242 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Az ingatlan



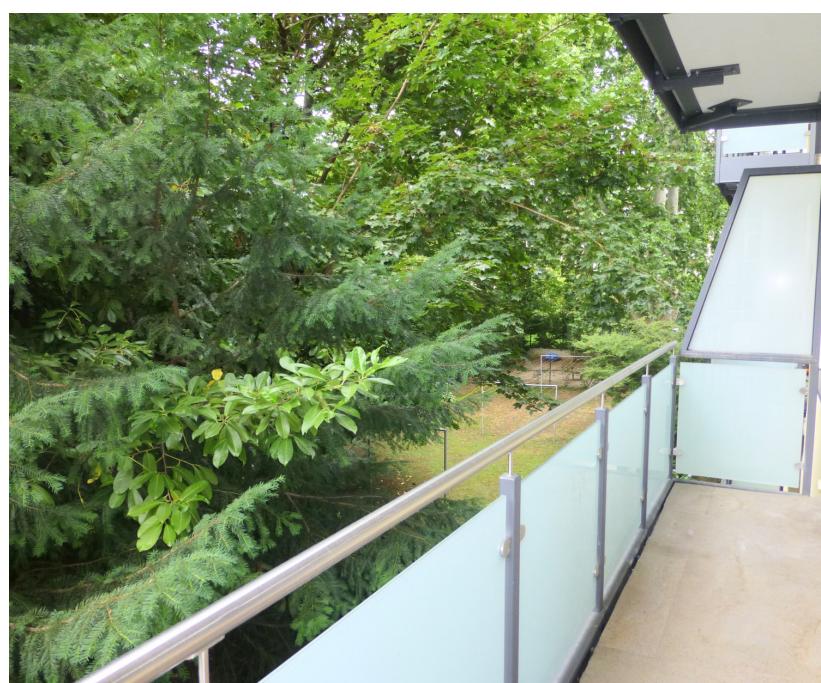
VP azonosító: 25001242 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Az ingatlan



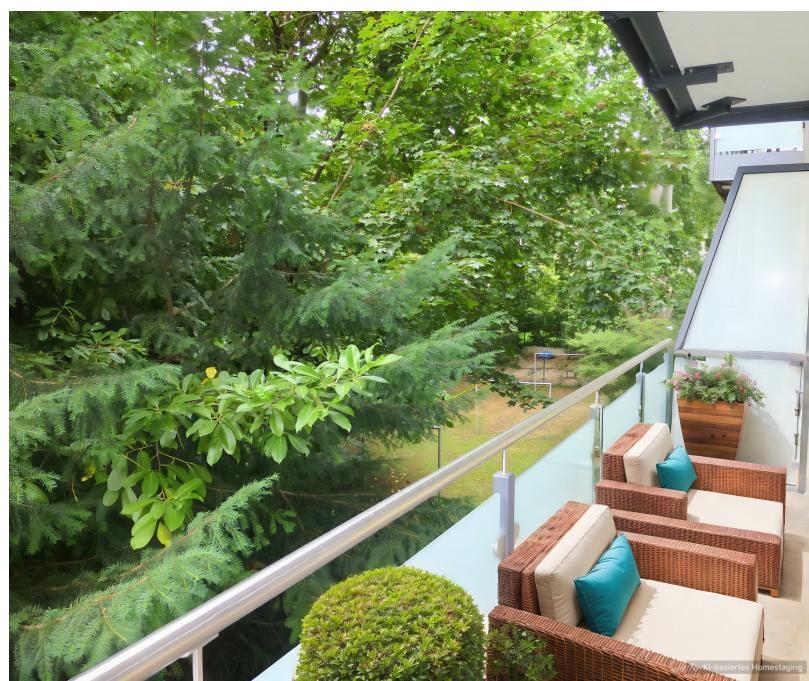
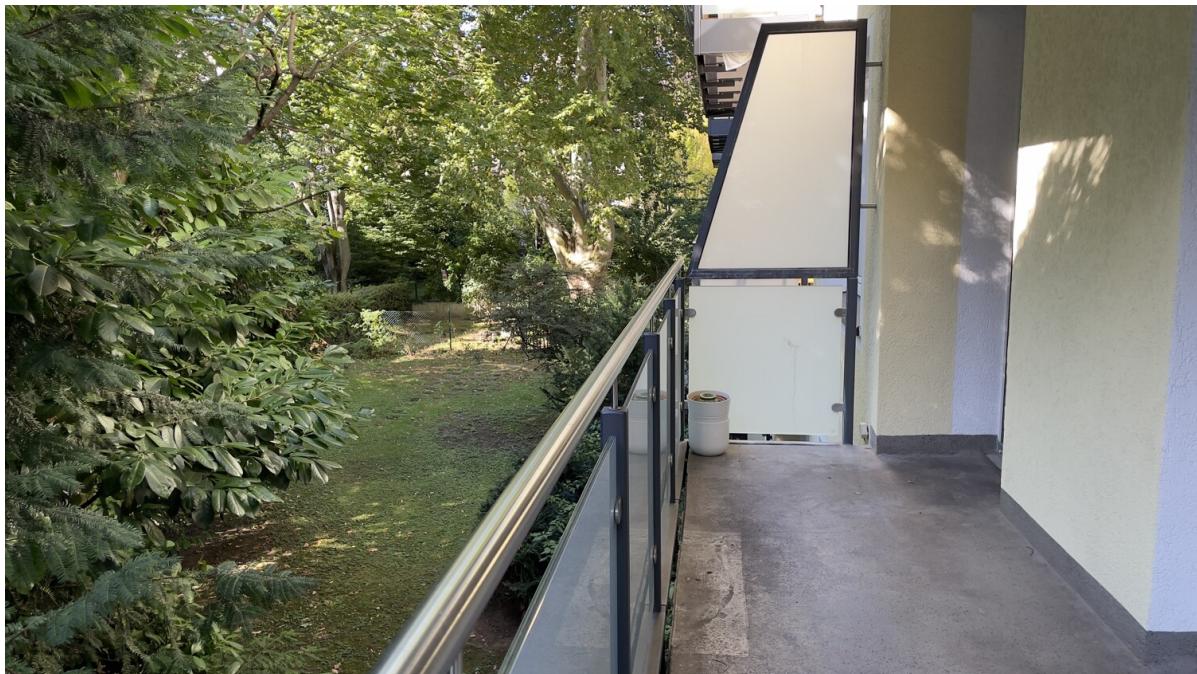
VP azonosító: 25001242 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001242 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001242 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Az ingatlan



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

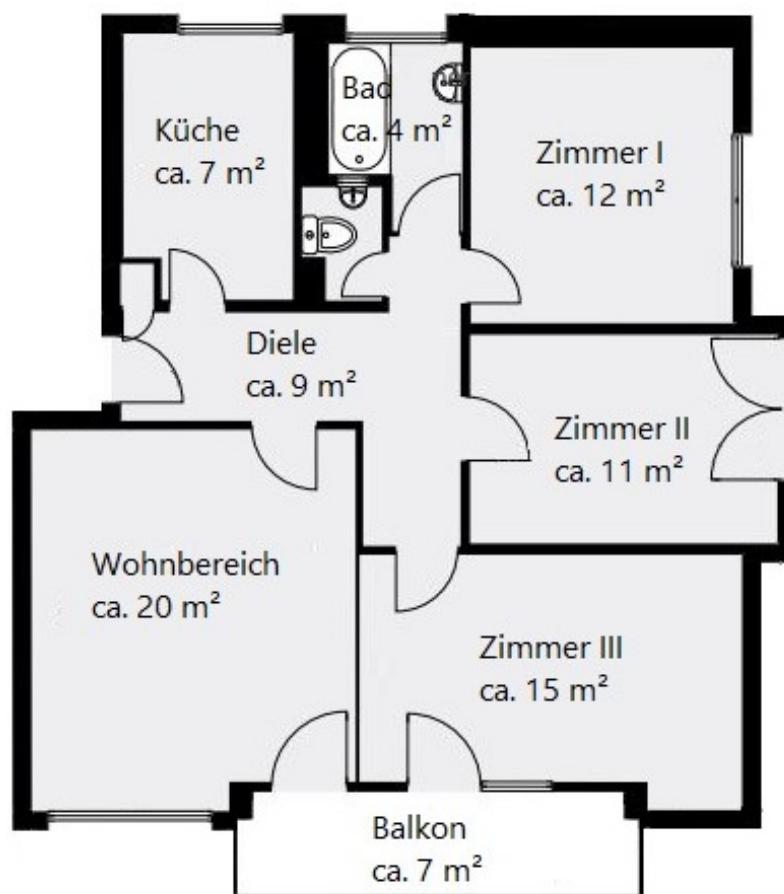
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD

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

VP azonosító: 25001242 - 60325 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: 25001242 - 60325 Frankfurt am Main – Westend**

## Az elso benyomás

Ez a jól karbantartott, világos, 1969-ben épült lakás körülbelül 82 négyzetméternyi lakóteret kínál, ideálisan elosztva négy szobában. Az ingatlan jó állapotban van, 2011-ben jelentős modernizációt esett át. Jellemzőinek és elrendezésének köszönhetően ideális párok vagy egy kisebb család számára. Jól megtervezett alaprajzzal büszkélkedhet: minden szoba könnyen megközelíthető a központi folyosóról, így nincs szükség összenyitható szobákra. A tágas nappaliból közvetlen hozzáférés nyílik az erkélyhez, amely további kültéri teret biztosít a meleg napokon. A nagy panorámaablakból kilátás nyílik a környező zöld növényzetre. Összesen három hálószobájával az ingatlan boséges magánéletet és rugalmasságot biztosít, lehetővé téve a szobák egyedi használatát. A természetes fénnel teli fürdőszoba funkcionálisan kialakított és káddal felszerelt (új kazán 2025-ben került beszerelésre). Külön WC is tartozik hozzá. A beépített konyha jól felszerelt minden szükséges készülékkel, így azonnal elkezdhet fogni, további beruházás nélkül. További tárolóhelyiségek találhatók a praktikus alagsori helyiségekben és a padláson lévő tárolórekeszben. Kerékpártároló is rendelkezésre áll. A lakás futését egyedi padlófutés biztosítja. A tulajdonosok közvetlenül a közmuszolgáltatónak fizetik a futési és melegvíz-költségeket. Az ingatlan központi elhelyezkedése kiváló tömegközlekedési kapcsolatokat kínál, valamint számos bevásárlási lehetőség, iskola, orvos és szabadidős tevékenység található a környéken. Zöldterületek és parkok is csak pár percre vannak. Összefoglalva, ez a négyszobás lakás egy jól karbantartott egységnek számít egy kellemes lakóövezetben. Örömmel adunk további információkat, vagy egyeztetünk egy megtekintési idopontot.

VP azonosító: 25001242 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Részletes felszereltség

- Parkett
- Einbauküche
- Tageslichtbad
- Separates WC
- Balkon
- Abstellabteil im Dachboden
- Kellerräume

**VP azonosító: 25001242 - 60325 Frankfurt am Main – Westend**

## Minden a helyszínrol

Westend-Süd zählt zu den gefragtesten Lagen Frankfurts und besticht durch seine direkte Nähe zur Innenstadt, zum Bankenviertel und zur Alten Oper. Die Architektur ist geprägt von imposanten Gründerzeitfassaden, exklusiven Stadtwohnungen, modernen Wohn- und Geschäftshäusern sowie sorgfältig sanierten Altbauten. Diese Vielfalt macht den architektonischen Reiz des Viertels aus: elegant und imposant.

Die lebendige und gleichermaßen stilvolle Atmosphäre entfaltet sich durch hochwertige Gastronomie, ausgewählte Einzelhandelsgeschäfte sowie namhafte Kanzleien und internationale Unternehmen. Zahlreiche Boutiquen und charmante Cafés runden das Angebot ab.

Grünanlagen im angrenzenden Westend-Nord, wie der Grüneburgpark oder der Palmengarten, sind in wenigen Minuten erreichbar und laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Die Nähe zu kulturellen Einrichtungen, wie der alten Oper, oder zur exklusiven Einkaufsmeile Goethestraße und die exzellente Infrastruktur tragen entscheidend zur hohen Lebensqualität bei.

Kindergärten, Schulen und die Frankfurter Goethe Universität bieten für jedes Alter die passende Bildungseinrichtung und sind gut erreichbar.

Das Westend-Süd beeindruckt durch seine zentrale Lage, architektonische Eleganz und ein anspruchsvolles Wohnumfeld – ein Stadtteil, der repräsentatives Flair, Funktionalität und urbanes Lebensgefühl vereint.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist dank mehrerer U-Bahnlinien sowie Busverbindungen sehr komfortabel. Die Frankfurter Innenstadt liegt nur wenige Minuten entfernt, ebenso wie die Universität und kulturelle Einrichtungen. Trotz der Nähe zur Stadtmitte Frankfurts präsentiert sich das Westend-Süd ruhig, grün und zurückhaltend exklusiv – ein idealer Rückzugsort für anspruchsvolles Wohnen.

**VP azonosító: 25001242 - 60325 Frankfurt am Main – Westend**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.4.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 128.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 25001242 - 60325 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)