

Frankfurt am Main - Westend-Nord

## Zwei-Zimmer-Wohnung in Uni-Nähe mit Einbauküche und Aufzug

VP azonosító: 26001228



VÉTELÁR: 495.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 54,19 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

**VP azonosító: 26001228 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 26001228 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord**

## Áttekintés

|                       |                                   |
|-----------------------|-----------------------------------|
| VP azonosító          | 26001228                          |
| Hasznos lakótér       | ca. 54,19 m <sup>2</sup>          |
| Emelet                | 4                                 |
| Szobák                | 2                                 |
| Hálósobák             | 1                                 |
| Fürdoszobák           | 1                                 |
| Építés éve            | 1995                              |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Mélygarázs, 40000 EUR (Eladó) |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 495.000 EUR                                                               |
| Lakás                | Emelet                                                                    |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség        | Beépített konyha, Erkély                                                  |

**VP azonosító: 26001228 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 25.04.2028    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                               |                            |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                            | Energia tanúsítvány        |
| Végso<br>energiafogyasztás                                    | 98.40 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energiahatékonysági<br>besorolás / Energetikai<br>tanúsítvány | C                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                | 1995                       |

**VP azonosító: 26001228 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord**

## Az ingatlan



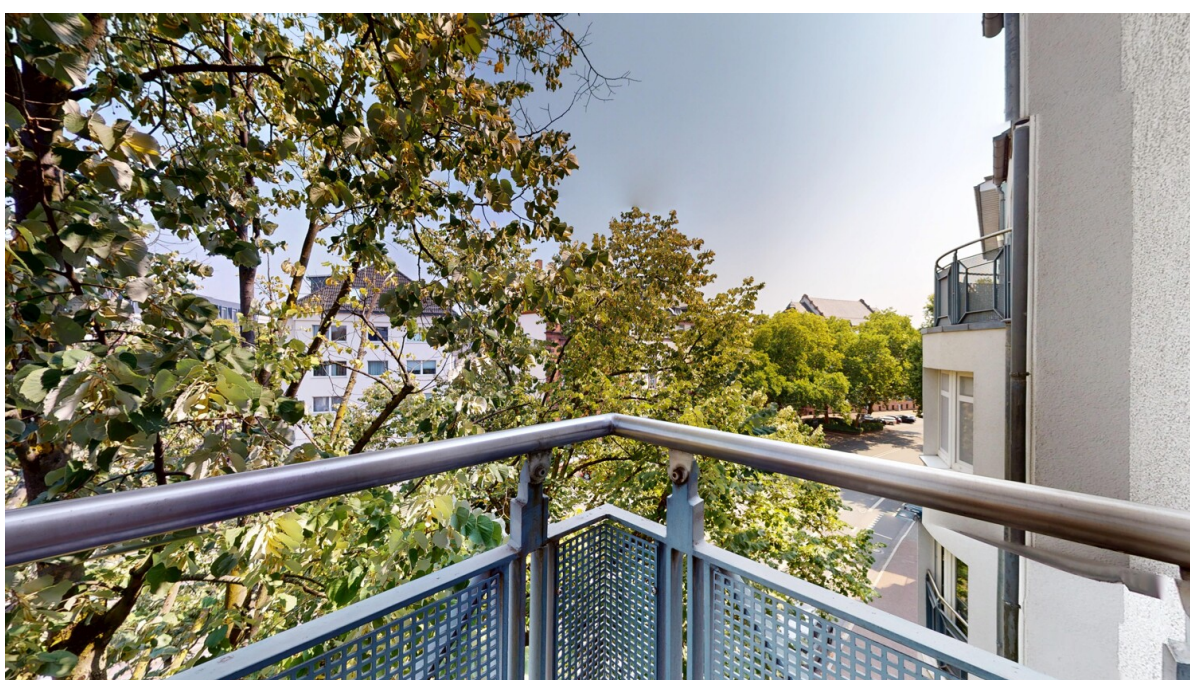
**VP azonosító: 26001228 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26001228 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord**

## Az ingatlan



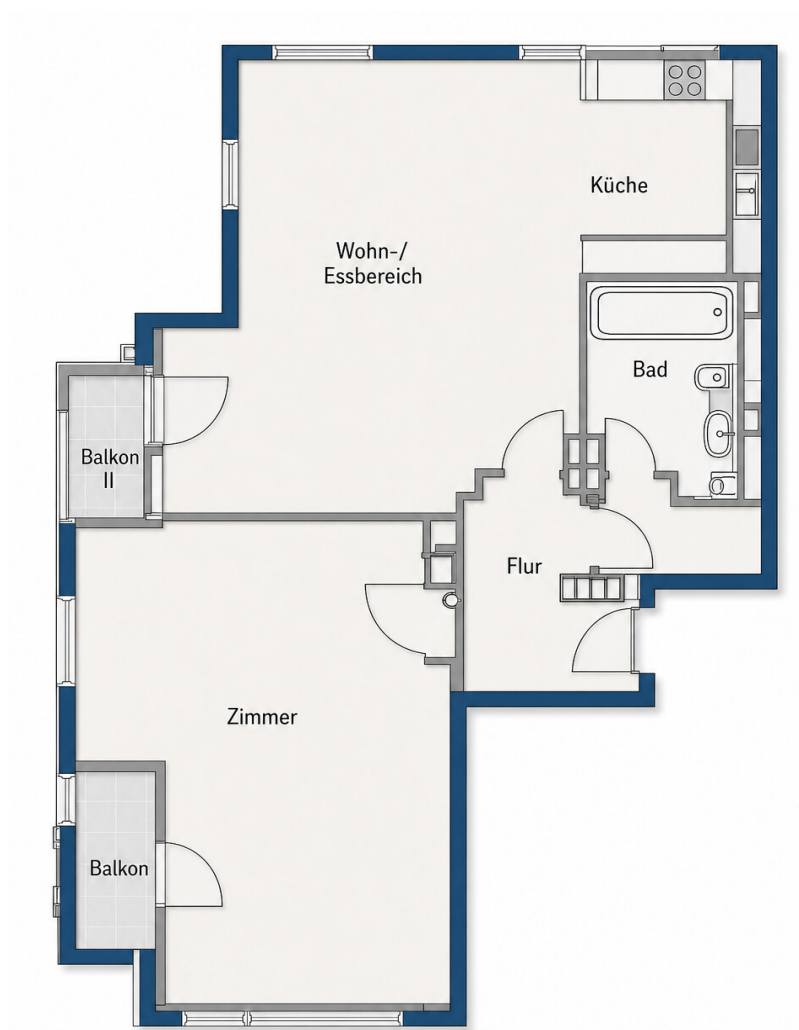
**VP azonosító: 26001228 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord**

## Az ingatlan



VP azonosító: 26001228 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord

## Alaprajzok



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

**VP azonosító: 26001228 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord**

## Az elso benyomás

Die helle Zweizimmerwohnung befindet sich im vierten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in zentraler Lage.

Auf rund 54 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie einen durchdachten Grundriss mit überraschend großzügiger Raumwirkung. Große Fensterflächen und die erhöhte Lage sorgen für viel Tageslicht und einen freien Blick über die umliegende Bebauung und den gewachsenen Baumbestand.

Das Herzstück der Wohnung ist der helle Wohnbereich mit angrenzender, offen gestalteter Küche. Die moderne, weiße Einbauküche mit grifflosen Fronten und dunkler Arbeitsplatte fügt sich zurückhaltend in den Wohnraum ein und ist mit zeitgemäßen Elektrogeräten ausgestattet.

Auch das Schlafzimmer profitiert von den großzügigen Fensterflächen und bietet ausreichend Platz für einen großen Kleiderschrank. Der durchgehend verlegte Echtholzboden aus Esche verleiht den Wohnräumen eine warme und hochwertige Atmosphäre.

Das innenliegende Badezimmer ist vollständig gefliest und mit Badewanne, WC und Waschtisch ausgestattet. Es entspricht im Wesentlichen dem ursprünglichen Ausstattungsstandard, befindet sich jedoch in einem gepflegten und unmittelbar nutzbaren Zustand.

Die Wohnung ist bezugsfrei und sofort nutzbar. Die Wände wurden bereits weiß gestrichen. Somit eignet sich die Immobilie gleichermaßen für Eigennutzer, die ohne größere Vorarbeiten einziehen möchten, sowie für Kapitalanleger, die eine kurzfristige Vermietung anstreben.

Bei Bedarf kann auch ein Tiefgaragenstellplatz gegen einen Aufpreis von 40.000 € erworben werden.

**VP azonosító: 26001228 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord**

## Részletes felszereltség

- Aufzug
- Echtholzboden
- Moderne, offene Einbauküche mit Markengeräten
- Großzügige Fensterflächen
- Helle Wohn- und Schlafräume
- Badezimmer mit Badewanne
- Eigener geräumiger Kellerraum mit Regalsystem
- Tiefgaragenstellplatz optional für 40.000 €

**VP azonosító: 26001228 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord**

## Minden a helyszínról

An der Grenze zwischen dem Frankfurter Westend und Nordend verbindet die Lage die Vorzüge zweier besonders gefragter Stadtteile mit kurzen Wegen in die Innenstadt. Das Umfeld ist geprägt von urbanem Leben, einer sehr guten Infrastruktur und der Nähe zu wichtigen Bildungs- und Arbeitsstandorten.

Der Campus Westend der Goethe-Universität, die Frankfurt School of Finance sowie das Polizeipräsidium Frankfurt liegen in der näheren Umgebung. Über die Eschersheimer Landstraße besteht eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, sodass die Frankfurter Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar ist.

Zahlreiche Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten prägen das direkte Umfeld. Gleichzeitig bietet der nahegelegene Holzhausenpark einen attraktiven Ausgleich zum urbanen Stadtleben. Gerade für Singles und Berufstätige entsteht so eine gefragte Kombination aus zentraler Lage, kurzen Wegen und hoher Wohnqualität.

**VP azonosító: 26001228 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord**

## **További információ / adatok**

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**VP azonosító: 26001228 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord**

## 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 felelősségkizárásához*

---

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