

Frankfurt am Main – Westend

## Vivere in modo confortevole e di alta qualità in una posizione privilegiata

*Codice oggetto: 25001177*



---

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.755.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 153 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

---

Codice oggetto: 25001177 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25001177 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25001177	Prezzo d'acquisto	1.755.000 EUR
Superficie netta	ca. 153 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Piano	3	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 6 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	2011	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25001177 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	64.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	06.03.2035	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2011

Codice oggetto: 25001177 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## La proprietà



Codice oggetto: 25001177 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## La proprietà



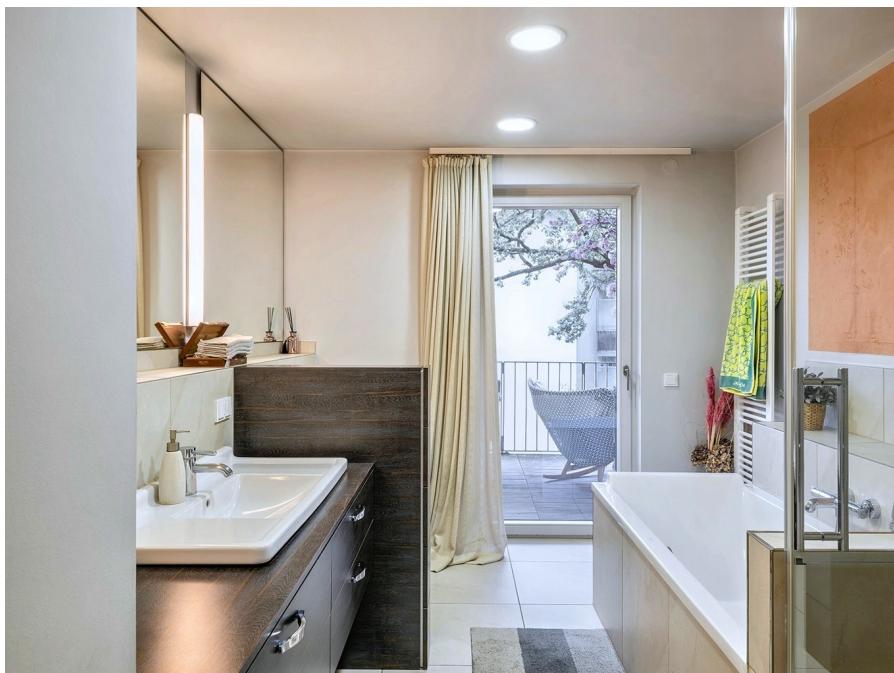
Codice oggetto: 25001177 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## La proprietà



Codice oggetto: 25001177 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## La proprietà



Codice oggetto: 25001177 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## La proprietà



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

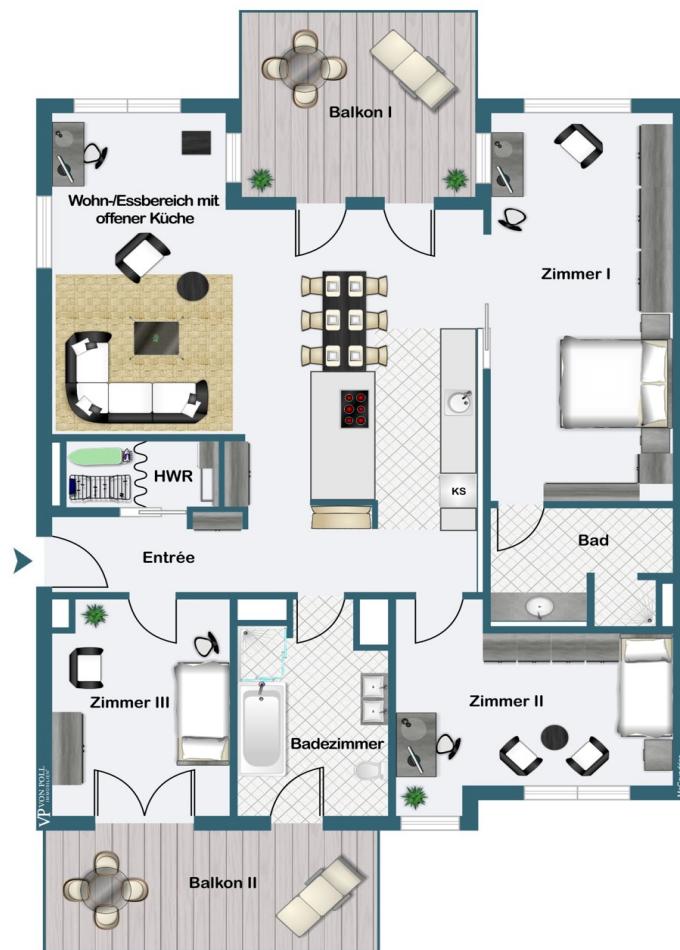
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

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

Codice oggetto: 25001177 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25001177 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Una prima impressione

Questo esclusivo appartamento, costruito nel 2011, colpisce per le sue caratteristiche di pregio e la disposizione ben progettata. Con quattro stanze, di cui tre camere da letto, e due bagni completamente attrezzati, offre il comfort abitativo ideale per famiglie con un massimo di due bambini o per coppie che apprezzano gli ampi spazi. Le ampie zone giorno beneficiano di ampie finestre che creano un'atmosfera luminosa e accogliente. La cucina su misura e di alta qualità, dotata di elettrodomestici di marca e di un frigorifero per il vino integrato, soddisfa i più elevati standard sia di funzionalità che di design. Le tapparelle elettriche su tutte le finestre e l'aria condizionata centralizzata garantiscono un clima interno confortevole in ogni momento. Due balconi con elegante pavimentazione in legno Bangkirai offrono ulteriore spazio esterno e invitano al relax. I pavimenti in legno oliato, abbinati al massetto di design e al riscaldamento a pavimento, creano un ambiente confortevole. Eleganti pareti a mosaico nella zona giorno e pranzo, così come nella camera da letto principale con bagno privato, aggiungono accenti di eleganza. Il bagno privato è rifinito con standard elevati e dispone di una spaziosa doccia. Un secondo bagno con luce naturale, vasca e doccia aggiuntiva offre ulteriore comfort ed è ideale per famiglie o ospiti. Entrambi i bagni sono dotati di eleganti mobili lavabo e di un design raffinato. Uno spazio di lavoro per l'home office integrato nel mobile del soggiorno offre una soluzione discreta e pratica per lavorare da casa. Sono inclusi anche una cantina separata e un deposito per biciclette. Un sistema centralizzato di addolcimento dell'acqua garantisce la longevità di tutti gli impianti idraulici. Tutti gli interni di alta qualità sono armoniosamente coordinati, combinando con successo stile, funzionalità e comfort abitativo. Numerosi elementi integrati su misura consentono l'occupazione immediata con il minimo sforzo. Questa proprietà è ideale per acquirenti esigenti che cercano una casa moderna in una posizione attraente. Vi invitiamo a fissare un appuntamento per una visita e a scoprire di persona i vantaggi di questa proprietà.

Codice oggetto: 25001177 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Dettagli dei servizi

- Hochwertige Einbauküche Vollausstattung mit großem Weinkühlschrank (Gaggenau-Geräte)
- Hochwertige Einbaumöbel / Schreinerarbeit (Kerndesign.Studio)
- Fließestrich Designboden und Dielen-Parkettboden geölt
- Abgestimmtes Mosaik-Wanddesign
- Klimaanlage
- Homeoffice Arbeitsplatz in Wohnzimmereinbauschrank integriert
- Lichtkonzept (Fabas Luce Anzio,
- Fußbodenheizung
- En-Suite Masterbad
- Tageslichtbad mit Dusche und Wanne
- LAN-Verkabelung
- Elektrische Rollläden
- Tresor
- Zwei Balkone Bangkirai-Bodenbeläge
- Wasserenthärtungsanlage
- Fahrradabstellplatz im Keller

**Codice oggetto: 25001177 - 60323 Frankfurt am Main – Westend**

## Tutto sulla posizione

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 Westend befindet sich in der Nähe. Von der Station fahren die U-Bahnen U6 sowie die U7. Alle Linien fahren in die Innenstadt. Mit dem PKW sind Sie in wenigen Minuten in der City, in etwa 5 Minuten auf der A66, Anschluss Messe und am Hauptbahnhof. Der Flughafen ist circa 8 Minuten entfernt.

**Codice oggetto: 25001177 - 60323 Frankfurt am Main – Westend**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 64.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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

**Codice oggetto: 25001177 - 60323 Frankfurt am Main – Westend**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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