

Frankfurt am Main – Westend

# Gepflegte Vier-Zimmer-Wohnung mit Balkon in guter Lage

Número da propriedade: 25001242



PREÇO DE COMPRA: 685.000 EUR • ÁREA: ca. 82,3 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 25001242 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25001242 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Numa vista geral

|                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| Número da propriedade | 25001242                |
| Área                  | ca. 82,3 m <sup>2</sup> |
| Piso                  | 1                       |
| Quartos               | 4                       |
| Quartos               | 3                       |
| Casas de banho        | 1                       |
| Ano de construção     | 1969                    |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 685.000 EUR                                                               |
| Apartamento                 | Piso                                                                      |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda                                 |

Número da propriedade: 25001242 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Dados energéticos

|                                   |                                   |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Sistema de aquecimento de um piso | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Gás                               | Consumo final de energia                                 | 128.00 kWh/m²a                    |
| Certificado Energético válido até | 28.04.2035                        | Classificação energética                                 | D                                 |
| Aquecimento                       | Gás                               | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1969                              |

Número da propriedade: 25001242 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## O imóvel



Número da propriedade: 25001242 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## O imóvel



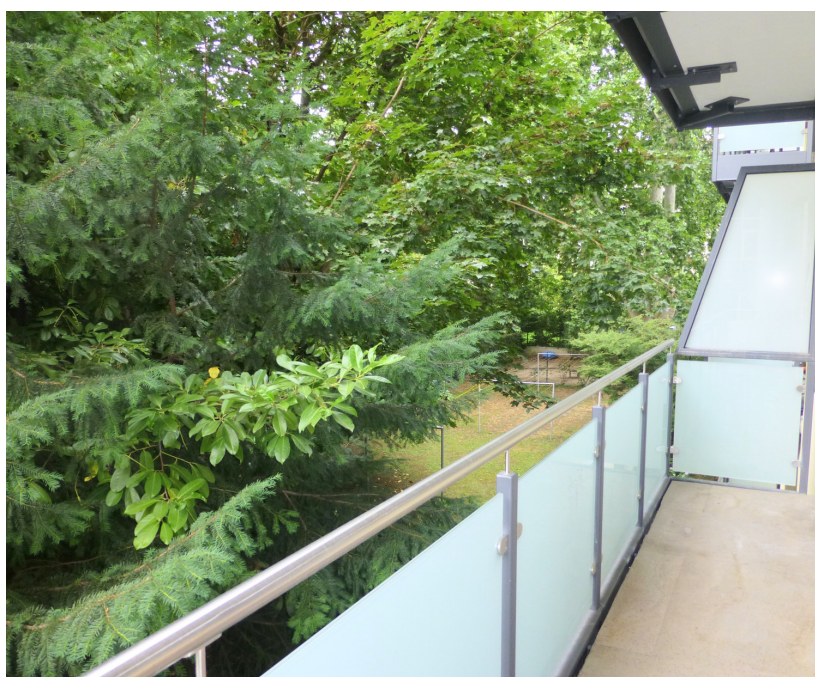
Número da propriedade: 25001242 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## O imóvel



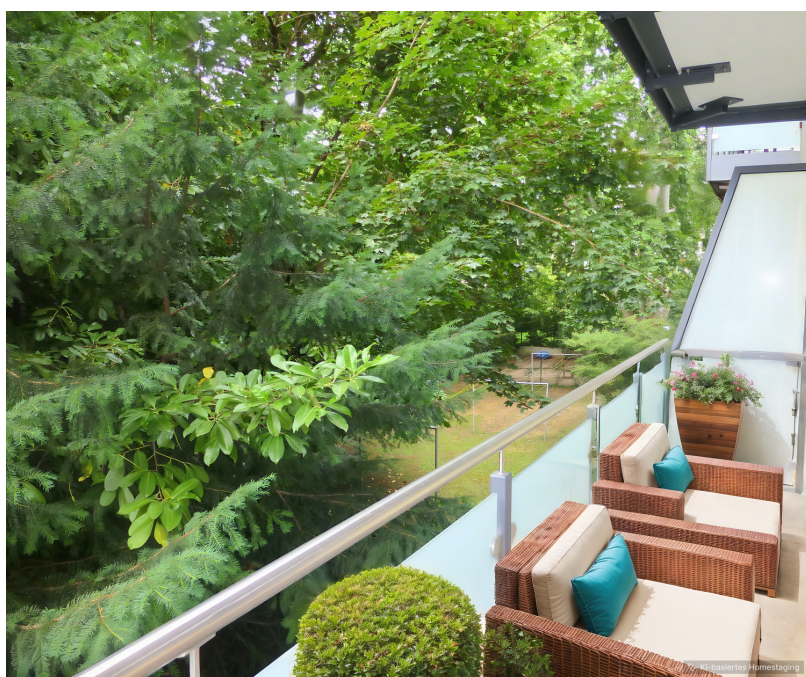
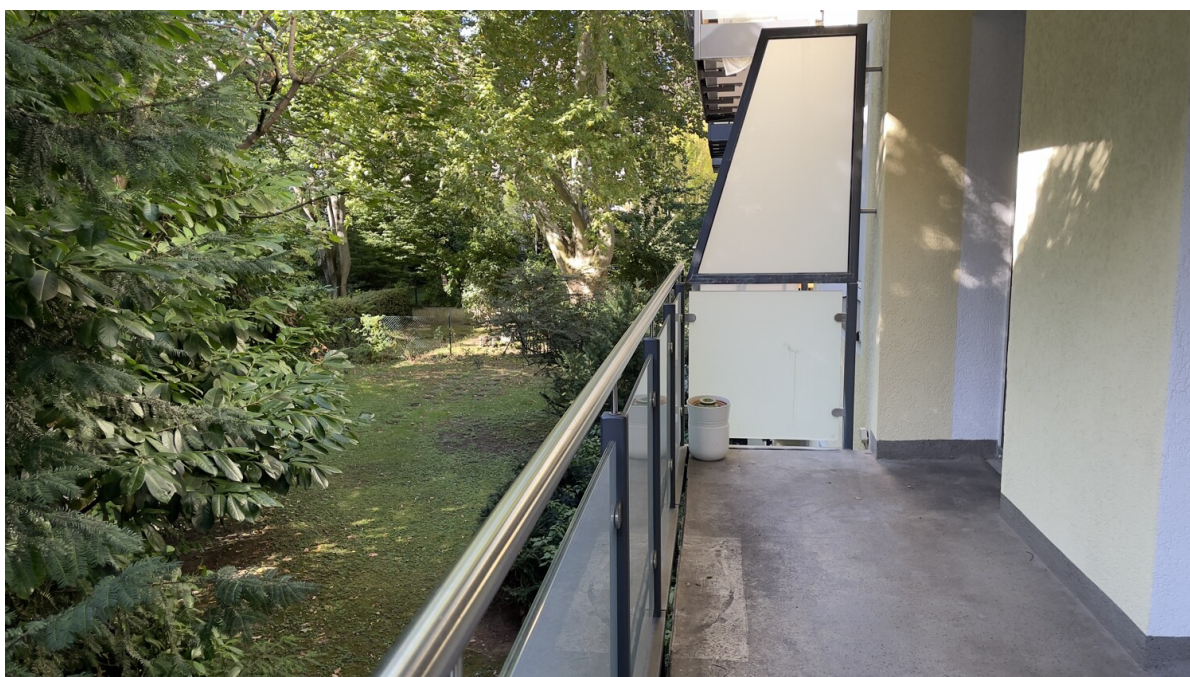
Número da propriedade: 25001242 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## O imóvel



Número da propriedade: 25001242 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## O imóvel



Número da propriedade: 25001242 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## O imóvel

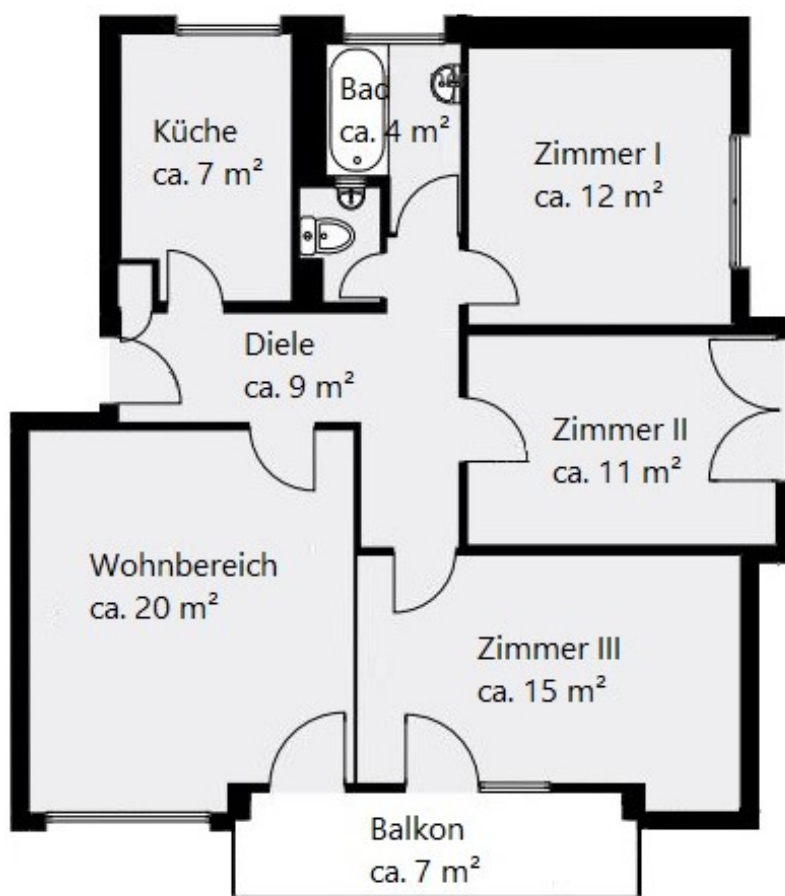


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Número da propriedade: 25001242 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25001242 - 60325 Frankfurt am Main – Westend**

## Uma primeira impressão

Diese gepflegte, helle Etagenwohnung aus dem Baujahr 1969 bietet Ihnen eine Wohnfläche von circa 82m<sup>2</sup>, welche sich optimal auf vier Zimmer verteilt. Die Immobilie befindet sich in einem guten Zustand, da sie 2011 umfangreich modernisiert wurde. Dank ihrer Ausstattung und Raumaufteilung eignet sie sich ideal für Paare oder eine Kleinfamilie.

Sie zeichnet sich durch eine durchdachte Grundrissgestaltung aus: Über den zentralen Flur erreichen Sie alle Räume bequem und ohne Durchgangszimmer. Der Wohnbereich ist großzügig geschnitten und bietet direkten Zugang zu dem Balkon, der an warmen Tagen zusätzlichen Platz im Freien schafft. Ein großes Panoramafenster lässt den Blick ins Grüne schweifen.

Mit insgesamt drei Schlafzimmern bietet die Immobilie ausreichend Rückzugsmöglichkeiten und Flexibilität. Die Räume lassen sich somit individuell nutzen. Das Tageslichtbad ist funktional gestaltet und mit einer Badewanne ausgestattet (neue Therme 2025). Ergänzend dazu gibt es ein separates WC. Die Einbauküche ist mit allen notwendigen Geräten gut ausgestattet. Hier können Sie direkt mit dem Kochen beginnen, ohne weitere Investitionen tätigen zu müssen.

Zusätzlichen Stauraum finden Sie in den praktischen Kellerräumen und in einem Abstellabteil im Dachboden. Ein Fahrradkeller steht auch zur Verfügung. Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine Etagenheizung. Die Kosten für Heizung und Warmwasser zahlen die Eigentümer direkt an den Versorger.

Die zentrale Lage der Immobilie bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie ein umfassendes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und Freizeiteinrichtungen in der Umgebung. Auch Grünflächen und Parks sind in wenigen Minuten erreichbar.

Zusammenfassend präsentiert sich diese Vier-Zimmer-Etagenwohnung als eine gepflegte Einheit in einem gepflegten Wohnumfeld. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Número da propriedade: 25001242 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25001242 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25001242 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Outras informações

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 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.

Número da propriedade: 25001242 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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