

Frankfurt am Main - Westend-Nord

# Helle Zwei-Zimmer-Wohnung mit Balkon und optionalem Tiefgaragenstellplatz

*Número da propriedade: 26001250*



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

**PREÇO DE COMPRA: 319.000 EUR • ÁREA: ca. 52,48 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2**

**Número da propriedade: 26001250 - 60320 Frankfurt am Main - Westend-Nord**

- **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: 26001250 - 60320 Frankfurt am Main - Westend-Nord

## Numa vista geral

|                        |                                                             |
|------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 26001250                                                    |
| Área                   | ca. 52,48 m²                                                |
| Piso                   | 1                                                           |
| Quartos                | 2                                                           |
| Quartos                | 1                                                           |
| Casas de banho         | 1                                                           |
| Ano de construção      | 2004                                                        |
| Tipo de estacionamento | 1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 20000 EUR (Venda) |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 319.000 EUR                                                               |
| Apartamento                 | Piso                                                                      |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2025                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda                                 |

Número da propriedade: 26001250 - 60320 Frankfurt am Main - Westend-Nord

## Dados energéticos

|                                   |                               |
|-----------------------------------|-------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante |
| Fonte de Energia                  | Gás                           |
| Certificado Energético válido até | 13.03.2028                    |
| Aquecimento                       | Bomba de calor ar-água        |

|                                                          |                                   |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Consumo final de energia                                 | 107.00 kWh/m²a                    |
| Classificação energética                                 | D                                 |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2004                              |

Número da propriedade: 26001250 - 60320 Frankfurt am Main - Westend-Nord

## O imóvel



Número da propriedade: 26001250 - 60320 Frankfurt am Main - Westend-Nord

## O imóvel



Número da propriedade: 26001250 - 60320 Frankfurt am Main - Westend-Nord

## O imóvel



Número da propriedade: 26001250 - 60320 Frankfurt am Main - Westend-Nord

## O imóvel



Número da propriedade: 26001250 - 60320 Frankfurt am Main - Westend-Nord

## 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: 26001250 - 60320 Frankfurt am Main - Westend-Nord**

## Uma primeira impressão

Diese gepflegte Wohnung in einem im Jahr 2004 errichteten Mehrfamilienhaus verbindet einen funktionalen Grundriss mit hellen Räumen und bietet einen hohen Wohnkomfort.

Die beiden gut geschnittenen und fast gleich großen Zimmer präsentieren sich hell und freundlich und ermöglichen eine flexible Nutzung, beispielsweise als Wohn- und Schlafzimmer oder als Kombination aus Wohn- und Arbeitszimmer. Das Echtholzparkett sorgt für eine warme Wohnatmosphäre und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Großzügige Fensterflächen durchfluten die Wohnung mit Tageslicht. Der Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet Platz für eine kleine Sitzgelegenheit. Rollläden ermöglichen eine individuelle Verschattung.

Die vorhandene Einbauküche ist funktional ausgestattet und kann sofort genutzt werden. Ihre Gestaltung entspricht teilweise dem Baujahr, sodass bei Bedarf eine individuelle Modernisierung möglich ist.

Ein besonderer Vorzug der Wohnung ist ihr stufenloser Zugang. In Verbindung mit dem Personenaufzug bietet sie ein hohes Maß an Komfort und eignet sich besonders für Menschen, die ein barrierearmes und bequemes Wohnumfeld schätzen.

Ein eigener Kellerbereich bietet zusätzlichen Stauraum. Ein Tiefgaragenstellplatz kann optional für 20.000 € erworben werden und ist insbesondere für Käufer mit eigenem Pkw eine sinnvolle Ergänzung.

Die Wohnung eignet sich ideal zur Eigennutzung als kompakte Stadtwohnung. Mit ihrem funktionalen Grundriss, einem komfortablen Zugang und der zentralen Lage spricht sie insbesondere Singles, Berufstätige, Studierende und Senioren an.

**Número da propriedade: 26001250 - 60320 Frankfurt am Main - Westend-Nord**

## **Detalhes do equipamento**

- Aufzug
- Einbauküche
- Echtholzparkett
- Heller Wohnbereich
- Bad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Rollläden
- Balkon
- Eigener Keller
- Fahrradkeller
- Tiefgaragenstellplatz optional für 20.000€ erwerbbar

**Número da propriedade: 26001250 - 60320 Frankfurt am Main - Westend-Nord**

## Tudo sobre a localização

Die Wohnung befindet sich im beliebten Frankfurter Stadtteil Westend-Nord. Die Lage verbindet urbanes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur und kurzen Wegen in die Frankfurter Innenstadt.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie gastronomische Angebote befinden sich im näheren Umfeld. Auch die Goethe-Universität mit dem Campus Westend sowie die Frankfurt School of Finance & Management sind gut erreichbar. Damit ist die Lage insbesondere für Berufstätige, Studierende und Beschäftigte der umliegenden Hochschulen und Unternehmen interessant.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Über die nahegelegenen U-Bahn- und Busverbindungen lassen sich die Frankfurter Innenstadt, Hauptwache und Konstablerwache sowie weitere Stadtteile schnell erreichen. Gleichzeitig besteht eine gute Anbindung an die wichtigen Verkehrsachsen des Frankfurter Stadtgebiets.

Das Wohnumfeld bietet zudem einen hohen Freizeitwert. Grünanlagen und Parks sowie zahlreiche Möglichkeiten zum Spazierengehen, Joggen und Radfahren befinden sich in gut erreichbarer Entfernung.

Die Kombination aus zentraler Lage, guter Nahversorgung und hervorragender Verkehrsanbindung macht den Standort für unterschiedliche Lebenssituationen attraktiv – vom Studierenden und Single über Berufstätige bis hin zu Senioren, die kurze Wege und eine gute Infrastruktur schätzen.

**Número da propriedade: 26001250 - 60320 Frankfurt am Main - Westend-Nord**

## **Outras informações**

**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: 26001250 - 60320 Frankfurt am Main - Westend-Nord**

## **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)**