Frankfurt am Main – Westend

Großzügige Gartenwohnung in familienfreundlichem Ensemble

CODE DU BIEN: 25001238

PRIX D'ACHAT: 1.070.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 154 m^2 • **PIÈCES:** 5

CODE DU BIEN: 25001238 - 60320 Frankfurt am Main – Westend

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25001238 - 60320 Frankfurt am Main – Westend

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25001238
Surface habitable	ca. 154 m²
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2004

Prix d'achat	1.070.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 7 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25001238 - 60320 Frankfurt am Main – Westend

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	14.03.2028
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	91.00 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	2004

CODE DU BIEN: 25001238 - 60320 Frankfurt am Main – Westend

La propriété

CODE DU BIEN: 25001238 - 60320 Frankfurt am Main – Westend

La propriété

CODE DU BIEN: 25001238 - 60320 Frankfurt am Main – Westend

La propriété

CODE DU BIEN: 25001238 - 60320 Frankfurt am Main – Westend

La propriété

CODE DU BIEN: 25001238 - 60320 Frankfurt am Main – Westend

La propriété

CODE DU BIEN: 25001238 - 60320 Frankfurt am Main – Westend

La propriété

CODE DU BIEN: 25001238 - 60320 Frankfurt am Main – Westend

La propriété

CODE DU BIEN: 25001238 - 60320 Frankfurt am Main – Westend

La propriété

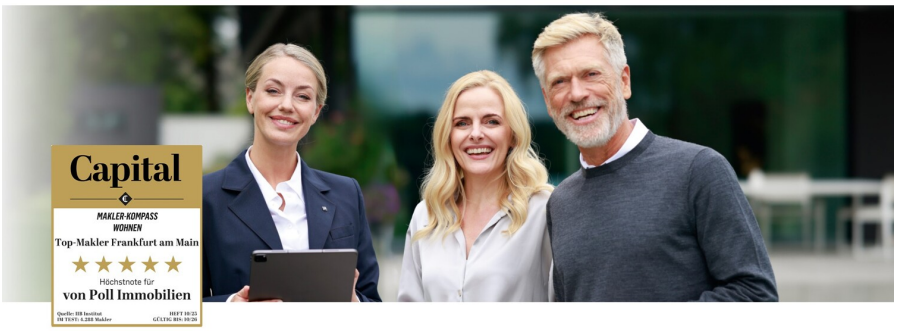
CODE DU BIEN: 25001238 - 60320 Frankfurt am Main – Westend

La propriété

CODE DU BIEN: 25001238 - 60320 Frankfurt am Main – Westend

La propriété

VON POLL IMMOBILIEN



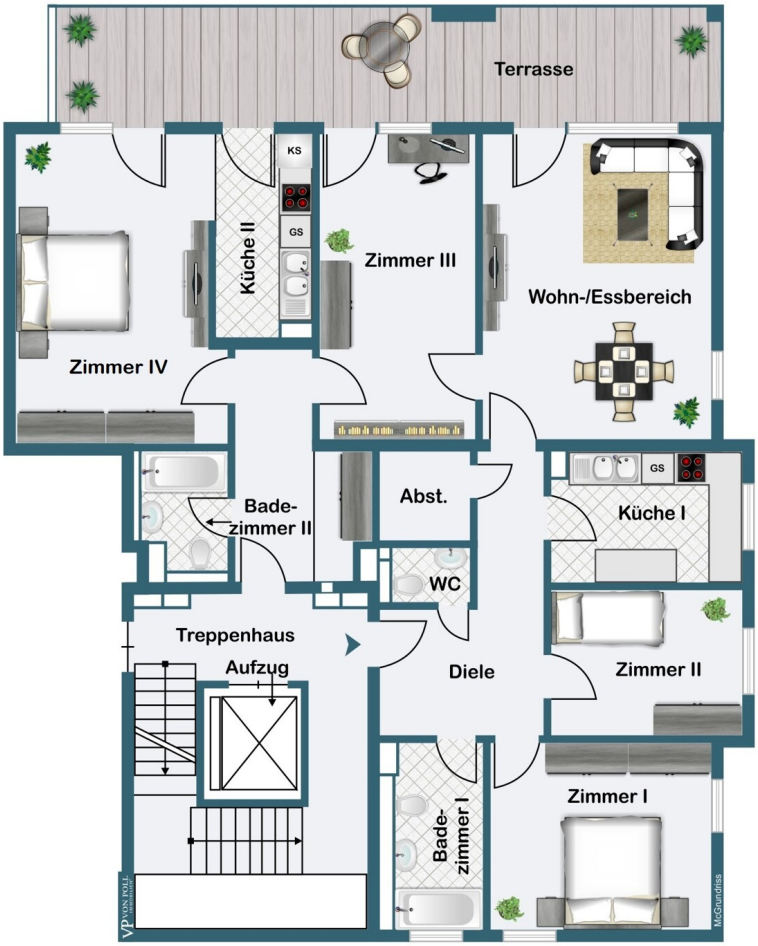
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25001238 - 60320 Frankfurt am Main – Westend

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25001238 - 60320 Frankfurt am Main – Westend

Une première impression

Diese besondere Immobilie vereint die Vorzüge einer barrierefreien Erdgeschosswohnung mit dem Wohngefühl eines eigenen Hauses. Sie ist in einem gepflegten, familienfreundlichen Mehrfamilienhaus-Ensemble mit parkähnlicher Allgemeinfläche und Spielplätzen gelegen und überzeugt durch ihre einzigartige Kombination aus Großzügigkeit, Ruhe und einer hervorragenden Infrastruktur.

Das Herzstück ist der circa 325 m² große Garten, der alleiniges Sondernutzungsrecht bietet. Er ist wunderschön eingewachsen, verfügt über Obstbäume, einen kleinen Teich und Schattenplätze. Die großzügige, überdachte Terrasse mit Südausrichtung lädt zum Verweilen ein und bietet zu jeder Tageszeit ein angenehmes Ambiente.

Auf circa 154 m² Wohnfläche stehen fünf Zimmer, zwei Badezimmer und ein Gäste-WC zur Verfügung. Große, überwiegend bodentiefe Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume. Die Fenster sind isolierverglast und mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Dank des barrierefreien Zuschnitts eignet sich die Wohnung sowohl für Familien als auch für Paare oder Senioren, die Komfort und Bewegungsfreiheit schätzen.

Die Immobilie wurde ursprünglich als zwei separate Wohnungen geplant, die zusammengelegt wurden. Sie besteht aus einer Drei-Zimmer-Wohnung mit circa 87,22 m² und einer Zwei-Zimmer-Wohnung mit circa 66,78 m², die auch problemlos wieder getrennt werden können.
Aus diesem Grunde stehen aktuell zwei Küchen zur Verfügung – eine praktische Lösung für Familien oder zur individuellen Neugestaltung. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung in einem sehr gepflegten Zustand, wenngleich punktuelle Modernisierungen sinnvoll sind.

Ein besonderes Plus ist die Fußbodenheizung, die über eine moderne Wärmepumpe betrieben wird. Sie wurde erst 2023 installiert und sorgt für ein angenehmes Raumklima. Das im Jahr 2003 erbaute Gebäude ist mit einem Aufzug ausgestattet, sodass auch der Zugang zu den beiden großzügigen Kellerabteilen im Untergeschoss bequem möglich ist.

Ein Tiefgaragenstellplatz ist aktuell in unmittelbarer Nähe des Hauses angemietet und kann übernommen werden.

Die Lage in Dornbuschnähe besticht durch ihre hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas und öffentliche Verkehrsanbindungen befinden

sich in direkter Umgebung und machen den Standort besonders attraktiv.

Diese Gartenwohnung ist ein echtes Unikat, da sie die Vorzüge urbanen Wohnens mit der Ruhe und Großzügigkeit eines eigenen Gartens verbindet.

CODE DU BIEN: 25001238 - 60320 Frankfurt am Main – Westend

Détails des commodités

- Fünf Zimmer
- Zwei Küchen
- Innenliegendes Duschbad
- Tageslicht Bad
- Gäste-WC
- Parkettboden in der ganzen Wohnung
- Überwiegend bodentiefe Fenster mit elektrischen Rollläden
- Großzügige Terrasse
- Großer Garten (circa 325 m²)
- Tiefgaragenstellplatz in unmittelbarer Nähe kann angemietet werden

CODE DU BIEN: 25001238 - 60320 Frankfurt am Main – Westend

Tout sur l'emplacement

Das nördliche Westend gehört definitiv zu den besten und begehrtesten Lagen Frankfurts und besticht durch seine sehr exklusive und gehobene Wohnqualität in ruhiger, grüner Umgebung in gleichzeitig zentraler Lage. Beeindruckende Architektur, großzügige Altbauwohnungen, gepflegte Stadtvillen, Mehrfamilienhäuser aus der Gründerzeit und stilvolle Neubauten, die sich alle harmonisch einfügen, prägen das Bild. Ergänzt wird es durch die historische Jugendstil-Synagoge mit prächtiger Kuppel. Charmante Straßen mit altem Baumbestand verleihen dem Stadtteil einen einzigartigen Charakter – repräsentativ und zugleich familienfreundlich. Verkehrsberuhigte Straßen unterstreichen die exquisite Wohnqualität.
Der Grüneburgpark ist mit seinen ca. 29 Hektar die größte Innenstadt-Parkanlage Frankfurts. Nahezu fließend schließt sich der ca. 19 Hektar großen Palmengarten mit seinem botanischen Garten an. Der nahegelegene Rothschildpark ergänzt dieses Ensemble ideal. Dieser Park ist nach der berühmten Frankfurter Bankiersfamilie Rothschild benannt, die das Gelände einst erwarb und dessen Einfluss die Geschichte der umliegenden Parks und des Stadtteils maßgeblich geprägt hat. Gemeinsam bieten Grüneburgpark, Palmengarten, Botanischer Garten und Rothschildpark einen naturreichen Lebensraum mitten in der Stadt und schaffen ein harmonisches Gleichgewicht zwischen Erholung, urbanem Leben und botanischer Vielfalt.
Im Grüneburgweg und in den Seitenstraßen des nördlichen Westends finden sich kleine Feinkostläden, charmante Cafés, beliebte Restaurants, exklusive Boutiquen und weitere Geschäfte für den täglichen Bedarf. Für Kulturinteressierte ist die im neorenaissancezeitlichen Stil erbaute Alte Oper mit dem belebten Opernplatz fußläufig zu erreichen.
Kindergärten, Schulen und die Frankfurter Goethe Universität bieten ein großzügiges Bildungsangebot und sind hervorragend erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist dank vieler nahegelegener U-Bahnstationen sowie Bushaltestellen sehr komfortabel. Die U-Bahnstation Miquel-/Adickesallee befindet sich in unmittelbarer Nähe. Von der Station fahren die U-Bahnen U1, U2, U3 sowie die U8. Alle Linien fahren in die Innenstadt. Trotz der Nähe zur Stadtmitte Frankfurts präsentiert sich das nördliche Westend ruhig, grün und zurückhaltend exklusiv – ein idealer Rückzugsort höchster Qualität für anspruchsvolles Wohnen.

CODE DU BIEN: 25001238 - 60320 Frankfurt am Main – Westend

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.3.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 91.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25001238 - 60320 Frankfurt am Main – Westend

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

von Poll Immobilien GmbH

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 - 26 91 57 0
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com