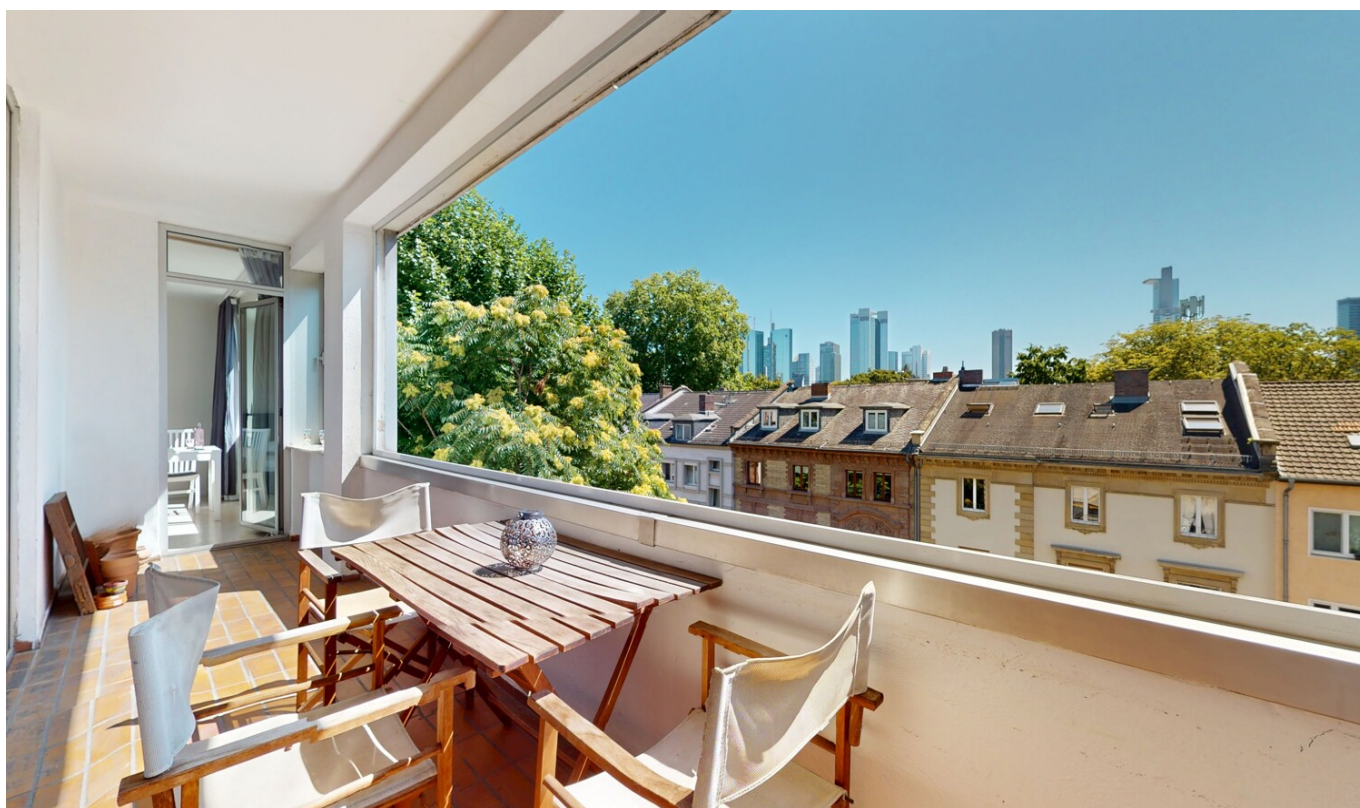


Frankfurt am Main – Westend

# Lichtdurchflutete Wohnung mit Skyline-Blick nahe Palmengarten

Número da propriedade: 25001206



PREÇO DE COMPRA: 895.000 EUR • ÁREA: ca. 107,54 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25001206 - 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: 25001206 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Numa vista geral

|                        |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25001206                                |
| Área                   | ca. 107,54 m <sup>2</sup>               |
| Piso                   | 5                                       |
| Quartos                | 3                                       |
| Quartos                | 2                                       |
| Casas de banho         | 1                                       |
| Ano de construção      | 1979                                    |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 895.000 EUR                                                               |
| Apartamento                 | Piso                                                                      |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Móveis                      | WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda        |

Número da propriedade: 25001206 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Dados energéticos

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central |
| Fonte de Energia                  | Gás                 |
| Certificado Energético válido até | 16.03.2033          |
| Aquecimento                       | Gás                 |

|                                                          |                                   |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Consumo final de energia                                 | 134.20 kWh/m²a                    |
| Classificação energética                                 | E                                 |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1979                              |

Número da propriedade: 25001206 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## O imóvel



Número da propriedade: 25001206 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## O imóvel



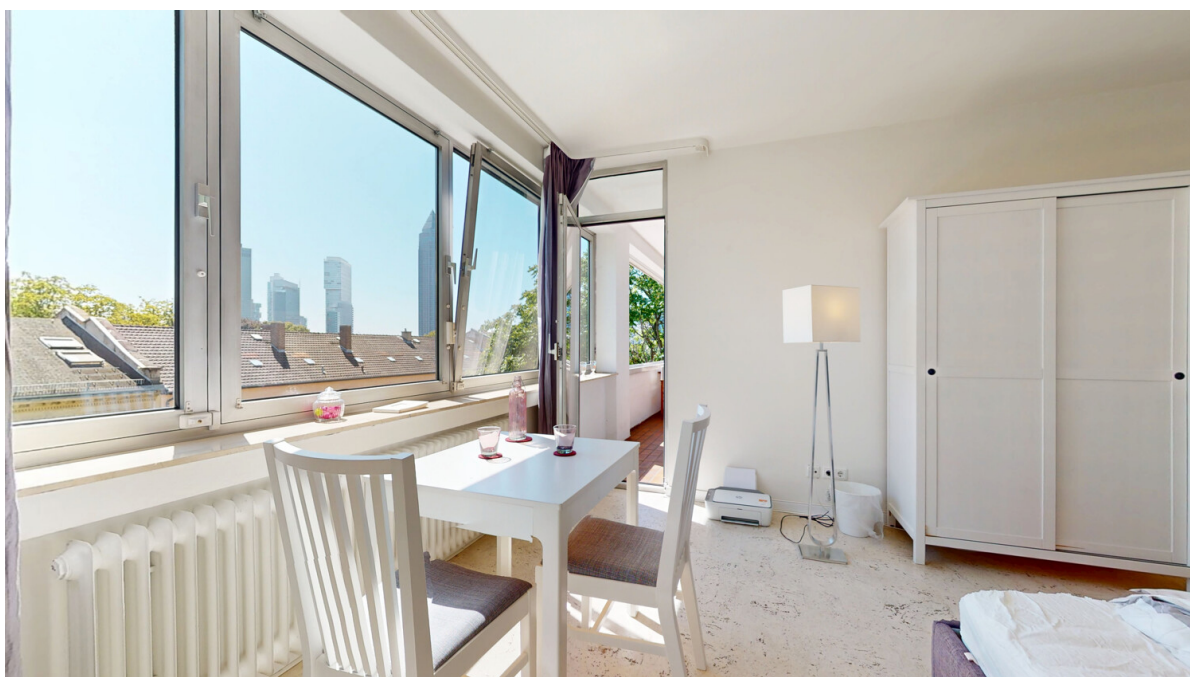
Número da propriedade: 25001206 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## O imóvel



Número da propriedade: 25001206 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## O imóvel



Número da propriedade: 25001206 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## O imóvel



Número da propriedade: 25001206 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## O imóvel



Número da propriedade: 25001206 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## O imóvel



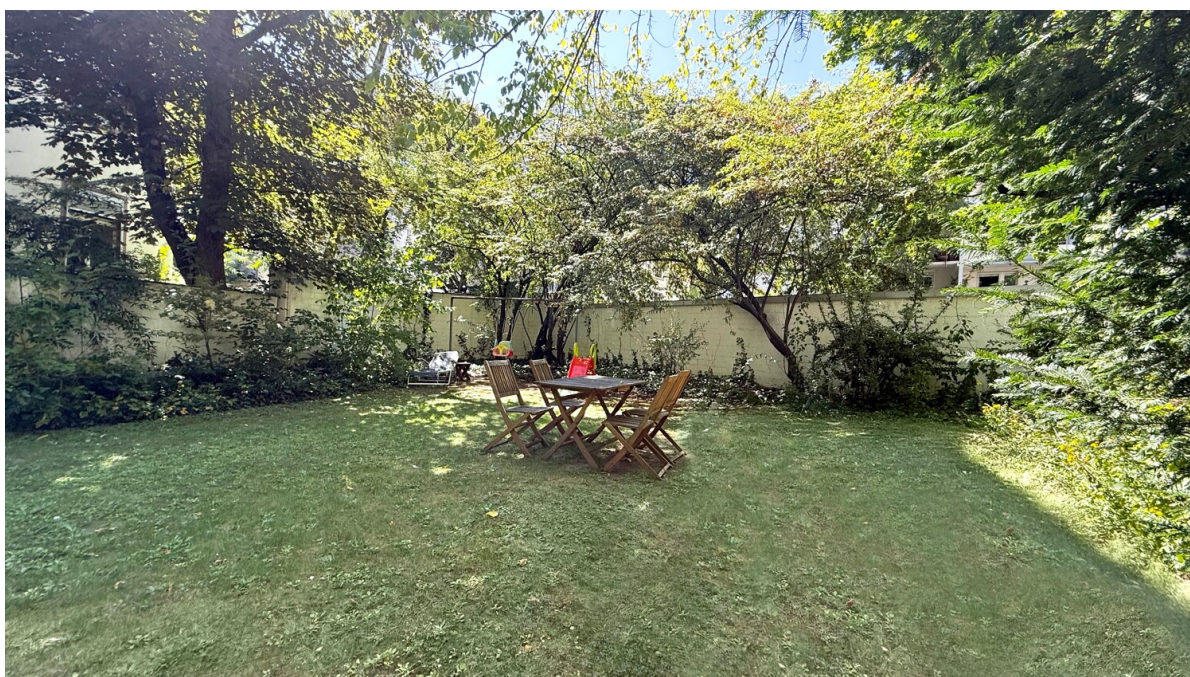
Número da propriedade: 25001206 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## O imóvel



Número da propriedade: 25001206 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## O imóvel



Número da propriedade: 25001206 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## O imóvel

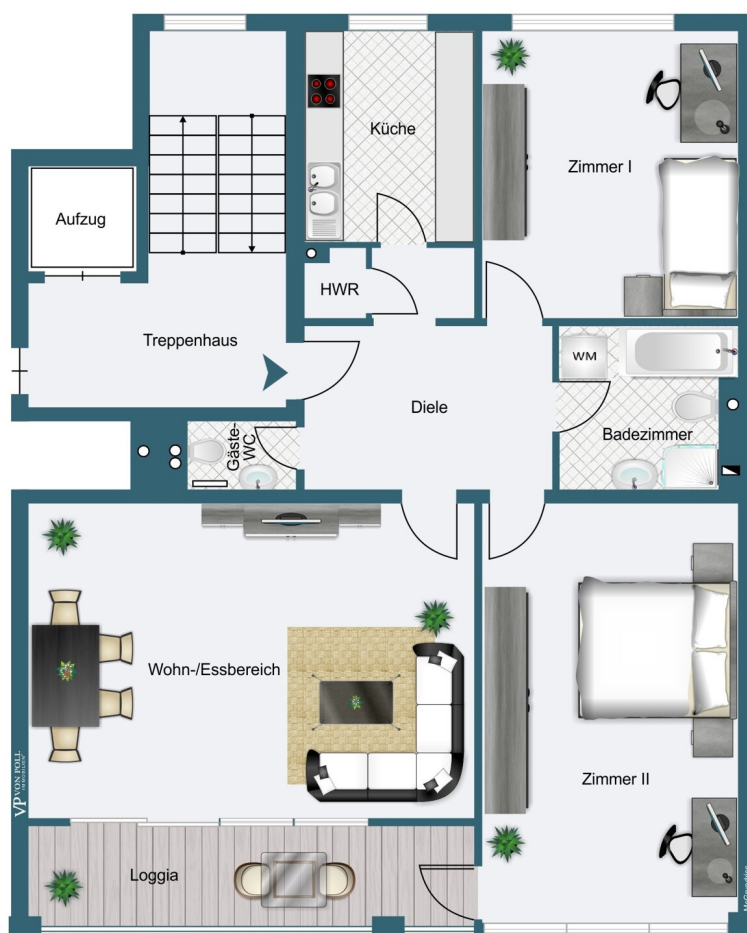


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Número da propriedade: 25001206 - 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: 25001206 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Uma primeira impressão

Diese lichtdurchflutete Drei-Zimmer-Wohnung befindet sich im 5. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ist bequem über den Aufzug erreichbar. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie sowohl den malerischen Palmengarten, den Grüneburgpark als auch die lebendige Frankfurter Innenstadt. Die begehrte Lage im Westend überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, gemütlichen Restaurants, optimaler Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie grünen Rückzugsorten in unmittelbarer Nähe.

Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Schlafzimmer sowie einen großzügigen Wohn-/ Essbereich, der durch seine offene Gestaltung zum Verweilen einlädt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Loggia, von der sich ein herrlicher Blick auf die Frankfurter Skyline eröffnet.

Große Fensterfronten in allen Räumen sorgen für eine helle, freundliche Wohnatmosphäre und unterstreichen das angenehme Raumgefühl.

Ein weiteres Highlight ist der liebevoll angelegte Gemeinschaftsgarten, der allen Bewohnern zur Verfügung steht und zum Entspannen im Grünen einlädt.

Sechs Pkw-Stellplätze befinden sich im gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentümer. Für diese Wohnung besteht ein Nutzungsrecht an einem Stellplatz.

Número da propriedade: 25001206 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Detalhes do equipamento

- Biffar Sicherheitstür
- Einbauküche
- Parkett
- Loggia mit Skyline Blick
- Gemeinschaftsgarten
- Stellplatz (Nutzungsrecht)

Número da propriedade: 25001206 - 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 U-Bahn-Station Westend ist nur wenige Minuten entfernt. Dort verkehren die U-Bahn-Linien U6 und U7. 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: 25001206 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.3.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 134.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25001206 - 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)