

Frankfurt am Main – Westend

Freistehendes Einfamilienhaus mit traumhaftem Garten

Número de propiedad: 25001210



PRECIO DE COMPRA: 1.950.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 175,62 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 807 m²

Número de propiedad: 25001210 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25001210 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

De un vistazo

Número de propiedad	25001210
Superficie habitable	ca. 175,62 m ²
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	1
Año de construcción	1957
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	1.950.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2019
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 65 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25001210 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

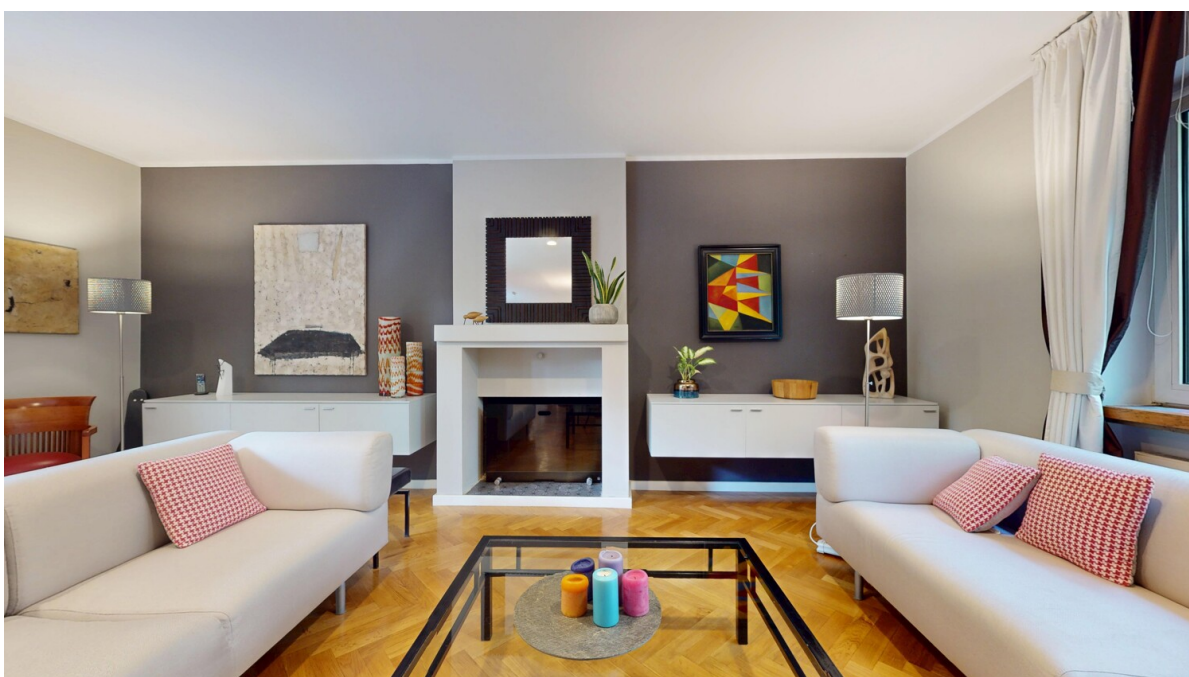
Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	03.03.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	190.20 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1957

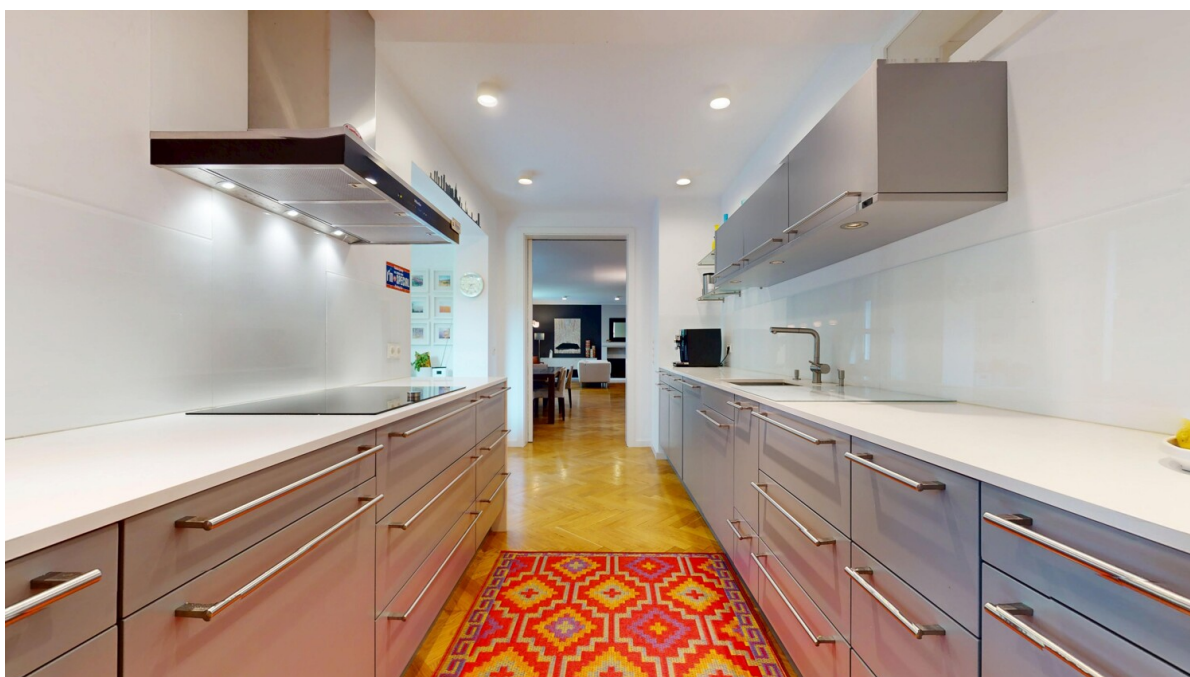
Número de propiedad: 25001210 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

La propiedad



Número de propiedad: 25001210 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

La propiedad



Número de propiedad: 25001210 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

La propiedad



Número de propiedad: 25001210 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

La propiedad



Número de propiedad: 25001210 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

La propiedad



Número de propiedad: 25001210 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

La propiedad



Número de propiedad: 25001210 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

La propiedad



Número de propiedad: 25001210 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

La propiedad

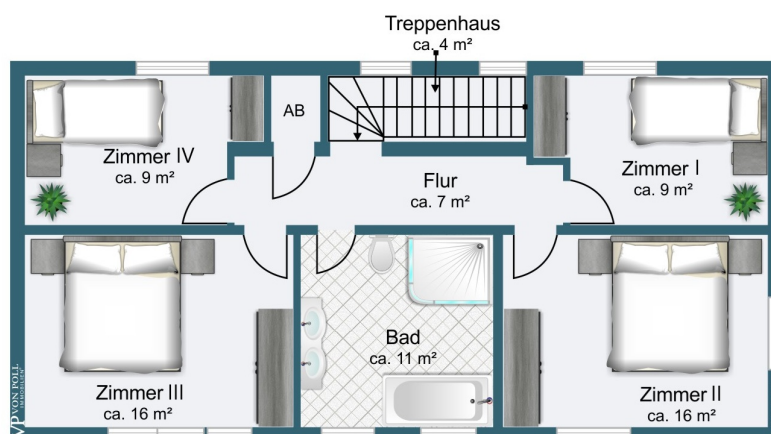
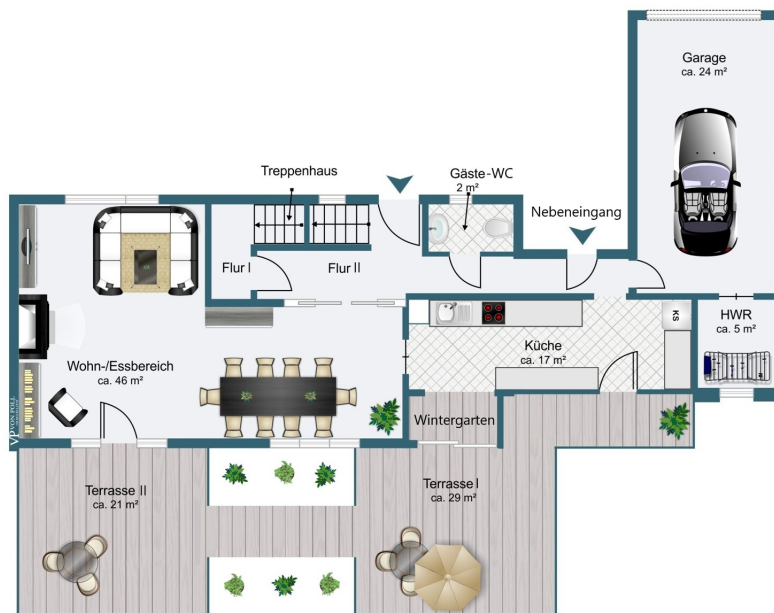
VON POLL
IMMOBILIEN

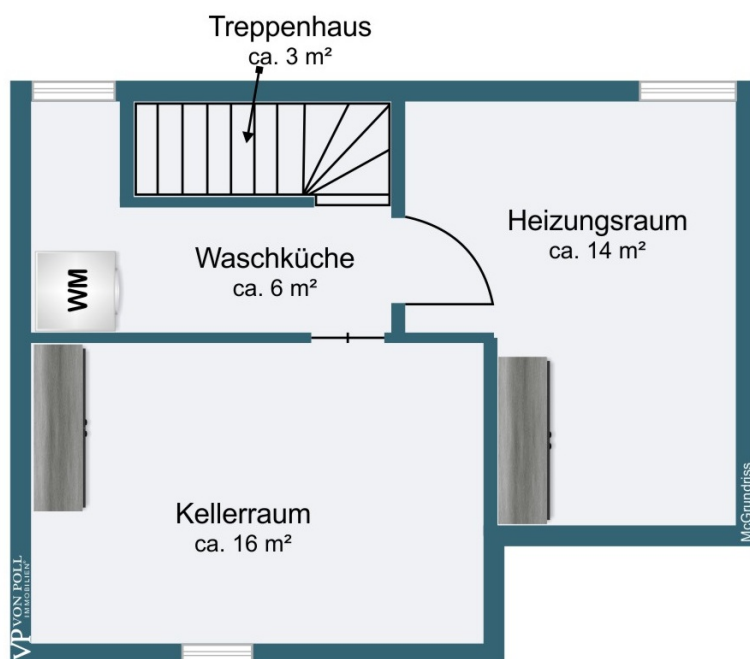
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Número de propiedad: 25001210 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25001210 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

Una primera impresión

Das freistehende Einfamilienhaus ist Teil eines kleinen, harmonischen Wohnensembles im Frankfurter Westend – geprägt von Einfamilienhäusern, Gärten und gewachsenen Baumalleen.

Hier wohnen Sie in einer ruhigen, grünen Oase – und dennoch im Herzen der Stadt.

Das modernisierte Haus überzeugt mit einer hochwertigen, zeitgemäßen Ausstattung. Der großzügige Wohn-/Essbereich mit angrenzender Küche öffnet sich über große, teils bodentiefe Fensterfronten zum Garten und wird von Licht durchflutet. Mehrere Terrassenzugänge verbinden Innen- und Außenbereich auf elegante Weise.

Im Obergeschoss erwarten Sie das Master-Schlafzimmer, drei weitere Zimmer sowie ein großes, luxuriöses Tageslichtbad.

Es bestehen zahlreiche Möglichkeiten, die Wohnfläche auf rund 300 m² zu erweitern – sei es durch einen Anbau oder den Ausbau der Garage – und so Raum für Ihre individuellen Bedürfnisse zu schaffen. Eine geräumige Garage, die sich problemlos in Wohnraum umwandeln lässt, sowie ein großzügiger Keller mit viel Stauraum runden dieses Angebot ab.

Mit viel Charme und besonderer Wohnatmosphäre ist dieses Haus ideal für Paare oder Familien mit bis zu zwei Kindern. Das liebevoll angelegte Grundstück bietet einen traumhaften Rückzugsort – mitten in Frankfurt.

Número de propiedad: 25001210 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

Detalles de los servicios

- Hohe Decken, teilweise mit individueller, indirekter Beleuchtung
- Einbauküche
- Diverse Einbauschränke, Ankleide, Garderobe, etc.
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Feinsteinzeugfliesen in aufwendiger Verlegetechnik
- Teilweise bodentiefe Fensterfronten mit Ausgang in den Garten
- Offener Kamin
- Zwei Badezimmer
- Gäste-WC
- Alarmanlage
- Großer, wunderschön angelegter Garten
- Große Garage direkt am Haus
- Freiplatz

Número de propiedad: 25001210 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

Todo sobre la ubicación

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 und Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser aus der Gründerzeit und stilvolle Neubauten, die sich alle harmonisch einfügen, prägen das Bild. Charmante Straßen mit altem Baumbestand verleihen dem Stadtteil einen einzigartigen Charakter – repräsentativ und zugleich familienfreundlich. Verkehrsberuhigte Straßen unterstreichen die exquisite Wohnqualität.

Der unweit entfernte 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. Im Frankfurter Westend bieten Grüneburgpark, Palmengarten, Botanischer Garten und Rothschildpark gemeinsam 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 sowie entlang der Eschersheimer Landstraße finden sich kleine Feinkostläden, charmante Cafés, beliebte Restaurants, exklusive Boutiquen und weitere Geschäfte für den täglichen Bedarf. Schulen und Kindertagesstätten liegen in unmittelbarer Nähe. Für Kulturinteressierte ist die im neorenaissancezeitlichen Stil erbaute Alte Oper mit dem belebten Opernplatz gut zu erreichen.

Nur wenige Gehminuten entfernt liegt die U-Bahn-Station Miquel-/Adickesallee, von der aus die Linien U1, U2, U3 und U8 eine schnelle Verbindung in alle Teile der Stadt ermöglichen. Die Frankfurter Innenstadt ist auch bequem mit dem Fahrrad erreichbar. Das nördliche Westend besticht durch Ruhe, viel Grün und eine dezent-exklusive Atmosphäre – ein idealer Rückzugsort für Wohnen auf höchstem Niveau.

Número de propiedad: 25001210 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 190.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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. 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 de propiedad: 25001210 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com