

Frankfurt am Main - Westend-Süd

# Großzügige Fünf-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Gartennutzung in bester Westendlage

Objektnummer: 26001136



**KAUFPREIS: 1.590.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 155,65 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5**

**Objektnummer: 26001136 - 60325 Frankfurt am Main - Westend-Süd**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26001136 - 60325 Frankfurt am Main - Westend-Süd

## Auf einen Blick

Objektnummer	26001136	Kaufpreis	1.590.000 EUR
Wohnfläche	ca. 155,65 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Zimmer	5	Provision	Käuferprovision beträgt 2,975% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2020
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1920	Ausstattung	Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 26001136 - 60325 Frankfurt am Main - Westend-Süd

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	112.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	30.03.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1948

Objektnummer: 26001136 - 60325 Frankfurt am Main - Westend-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001136 - 60325 Frankfurt am Main - Westend-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001136 - 60325 Frankfurt am Main - Westend-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001136 - 60325 Frankfurt am Main - Westend-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001136 - 60325 Frankfurt am Main - Westend-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001136 - 60325 Frankfurt am Main - Westend-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001136 - 60325 Frankfurt am Main - Westend-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001136 - 60325 Frankfurt am Main - Westend-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001136 - 60325 Frankfurt am Main - Westend-Süd

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26001136 - 60325 Frankfurt am Main - Westend-Süd**

## **Ein erster Eindruck**

In ruhiger und gehobener Westend Lage, unmittelbar an einer charmanten Grünanlage gelegen, befindet sich diese gepflegte Liegenschaft ursprünglich aus den 1920er-Jahren (Wiederaufbau 1948). Bei der Hochparterrewohnung handelt es sich um eine großzügige und stilvolle Fünfstückerwohnung mit besonderem Wohnambiente.

Über das gepflegte Treppenhaus gelangt man in das einladende und klassische Entrée der Etagenwohnung. Von hier aus erschließen sich die fünf Zimmer, die Küche sowie die beiden Bäder.

Die Wohnung präsentiert sich saniert und äußerst attraktiv. Ein elegantes und großzügiges Wohnzimmer, ein separates Esszimmer neben der hochwertigen Einbauküche mit Essplatz, drei weitere Zimmer sowie zwei Bäder bieten einer Familie ein komfortables und stilvolles Zuhause. Aktuell verfügt die Wohnung über zwei komfortable Schlafzimmer sowie ein geräumiges Ankleidezimmer.

Ein Balkon sowie ein kleiner privater Garten, der dieser Wohnung im Rahmen eines Sondernutzungsrechts zugeordnet ist, unterstreichen die hohe Lebensqualität und die besondere Großzügigkeit dieser Immobilie. Durch die Möglichkeit, bis zu drei Schlafzimmer zu realisieren, eignet sich die Wohnung ideal für Familien mit Kindern ebenso wie für anspruchsvolle Paare.

Die Wohnung wurde fortlaufend modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Besonders hervorzuheben ist, dass Haus, Fassade, Dach sowie das Treppenhaus in den vergangenen Jahren umfassend erneuert wurden. Bei der Liegenschaft stehen derzeit keine weiteren Modernisierungsmaßnahmen an.

Somit besteht kein Investitionsstau. Diese Immobilie in bester Premium-Westendlage bietet eine sichere und komfortable Eigentumswohnung mit nachhaltigem Wertsteigerungs- und Entwicklungspotenzial.

**Objektnummer: 26001136 - 60325 Frankfurt am Main - Westend-Süd**

## **Ausstattung und Details**

- **Parkettboden und Natursteinböden**
- **integrierte Deckenspots**
- **Diverse Einbauschränke**
- **Ankleidezimmer**
- **Moderne Wohnküche mit Essplatz**
- **Tageslichtbad mit Wanne und Dusche**
- **Tageslichtbad mit Dusche**
- **Elektrische Rollläden**
- **Alarmanlage**
- **Waschmaschine-Trockner Nische im Duschbad**
- **Balkon**
- **Garten**
- **Stellplatz**

**Objektnummer: 26001136 - 60325 Frankfurt am Main - Westend-Süd**

## **Alles zum Standort**

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 (U6/U7) und Bockenheimer Warte (Ausgang Dantestraße) sind bequem fußläufig erreichbar. 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.

**Objektnummer: 26001136 - 60325 Frankfurt am Main - Westend-Süd**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26001136 - 60325 Frankfurt am Main - Westend-Süd**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**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)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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