

Frankfurt am Main – Westend

## Comfortable, high-quality living in a prime location

*Property ID: 25001177*



PURCHASE PRICE: 1.755.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 153 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4

Property ID: 25001177 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25001177 - 60323 Frankfurt am Main – Westend**

## At a glance

Property ID	25001177	Purchase Price	1.755.000 EUR
Living Space	ca. 153 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	3	Condition of property	Well-maintained
Rooms	4	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Usable Space	ca. 6 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	2011		

Property ID: 25001177 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	64.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	06.03.2035	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2011

Property ID: 25001177 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## The property



Property ID: 25001177 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## The property



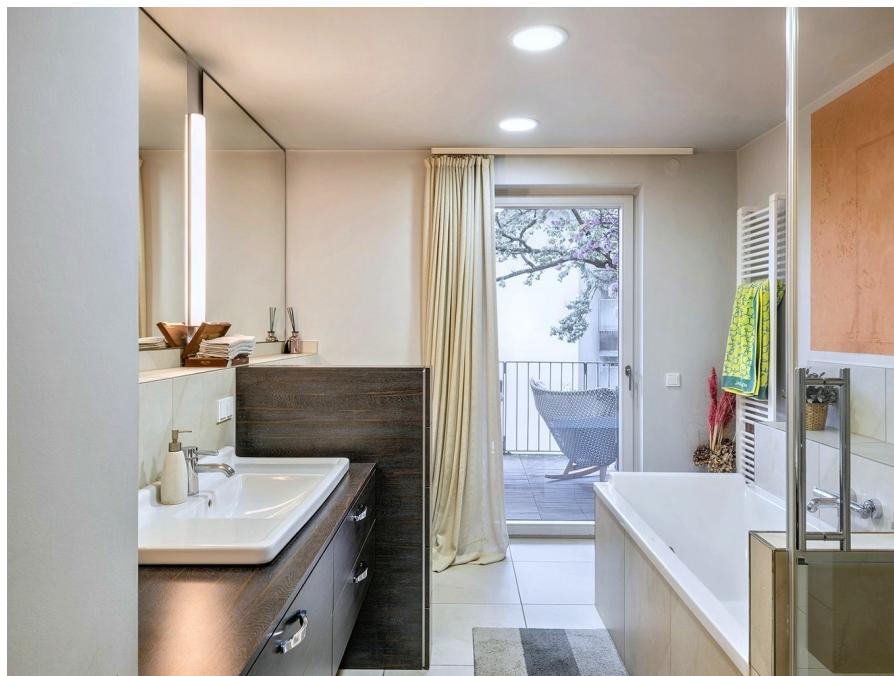
Property ID: 25001177 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## The property



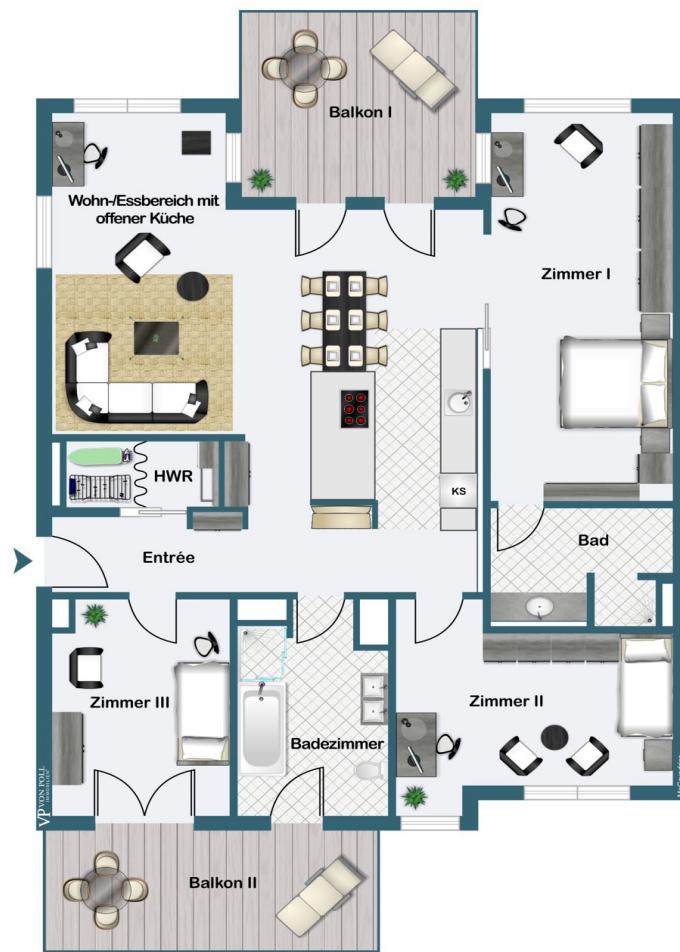
Property ID: 25001177 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## The property



Property ID: 25001177 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25001177 - 60323 Frankfurt am Main – Westend**

## A first impression

This exclusive apartment, built in 2011, impresses with its high-end features and well-designed layout. With four rooms, including three bedrooms, and two fully equipped bathrooms, it offers ideal living comfort for families with up to two children or for couples who appreciate ample space. The generously proportioned living areas benefit from large windows that create a bright and welcoming atmosphere. The custom-built, high-quality kitchen, featuring brand-name appliances and an integrated wine refrigerator, meets the highest standards of both functionality and design. Electric shutters on all windows and central air conditioning ensure a comfortable indoor climate at all times. Two balconies with elegant Bangkirai wood decking provide additional outdoor living space and invite you to relax. Oiled hardwood floors combined with designer screed and underfloor heating create a comfortable living environment. Stylish mosaic walls in the living and dining area, as well as in the master bedroom with its en-suite bathroom, add elegant accents. The en-suite bathroom is finished to a high standard and features a spacious shower. A second bathroom with natural light, a bathtub, and an additional shower offers further comfort and is ideal for families or guests. Both bathrooms feature elegant vanities and tasteful design. A home office workspace integrated into the living room cabinet provides a discreet and practical solution for working from home. A separate cellar compartment and bicycle storage space are also included. A central water softening system ensures the longevity of all plumbing fixtures. The entire high-quality interior is harmoniously coordinated, successfully combining style, functionality, and living comfort. Numerous custom-made built-in features allow for immediate occupancy with minimal effort. This property is ideally suited for discerning buyers seeking a modern home in an attractive location. We invite you to arrange a viewing appointment and experience the advantages of this property for yourself.

Property ID: 25001177 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Details of amenities

- Hochwertige Einbauküche Vollausstattung mit großem Weinkühlschrank (Gaggenau-Geräte)
- Hochwertige Einbaumöbel / Schreinerarbeit (Kerndesign.Studio)
- Fließestrich Designboden und Dielen-Parkettboden geölt
- Abgestimmtes Mosaik-Wanddesign
- Klimaanlage
- Homeoffice Arbeitsplatz in Wohnzimmereinbauschrank integriert
- Lichtkonzept (Fabas Luce Anzio,
- Fußbodenheizung
- En-Suite Masterbad
- Tageslichtbad mit Dusche und Wanne
- LAN-Verkabelung
- Elektrische Rollläden
- Tresor
- Zwei Balkone Bangkirai-Bodenbeläge
- Wasserenthärtungsanlage
- Fahrradabstellplatz im Keller

**Property ID: 25001177 - 60323 Frankfurt am Main – Westend**

## All about the location

Eingebettet zwischen Goethe Universität, Messegelände und Botanischem Garten erstreckt sich das an der Alten Oper beginnende Viertel in den Westen von Frankfurt. Es besticht aufgrund seiner zentrumsnahen und verkehrsgünstigen, dennoch aber ruhigen Lage ebenso, wie durch die Eleganz seiner historischen Prachtbauten, die von wohlhabenden Bürgern im 19. und frühen 20. Jahrhundert errichtet wurden. Begrünte Straßen, Plätze und Parks bieten Flaneuren und Sportlern, Familien oder Singles reichlich Raum zum Leben. Der Palmengarten und der weitläufige Grüneburgpark im Westen sowie der Rothschildpark im Osten bilden den grünen Rahmen des noblen Stadtteils, der durchweg über Immobilien in Premiumlagen verfügt. Für Lebendigkeit sorgen kleine, exklusive Läden, die Luxusgüter oder Genusswaren anbieten. Das gastronomische Angebot ist durchweg gehoben bis erlesen. Viele Cafés und Restaurants besitzen Gärten und Terrassen, deren mediterranes Flair für Lunch und Dinner sehr geschätzt wird.

Die U-Bahnstation Westend befindet sich in der Nähe. Von der Station fahren die U-Bahnen U6 sowie die U7. Alle Linien fahren in die Innenstadt. Mit dem PKW sind Sie in wenigen Minuten in der City, in etwa 5 Minuten auf der A66, Anschluss Messe und am Hauptbahnhof. Der Flughafen ist circa 8 Minuten entfernt.

**Property ID: 25001177 - 60323 Frankfurt am Main – Westend**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 64.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25001177 - 60323 Frankfurt am Main – Westend**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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