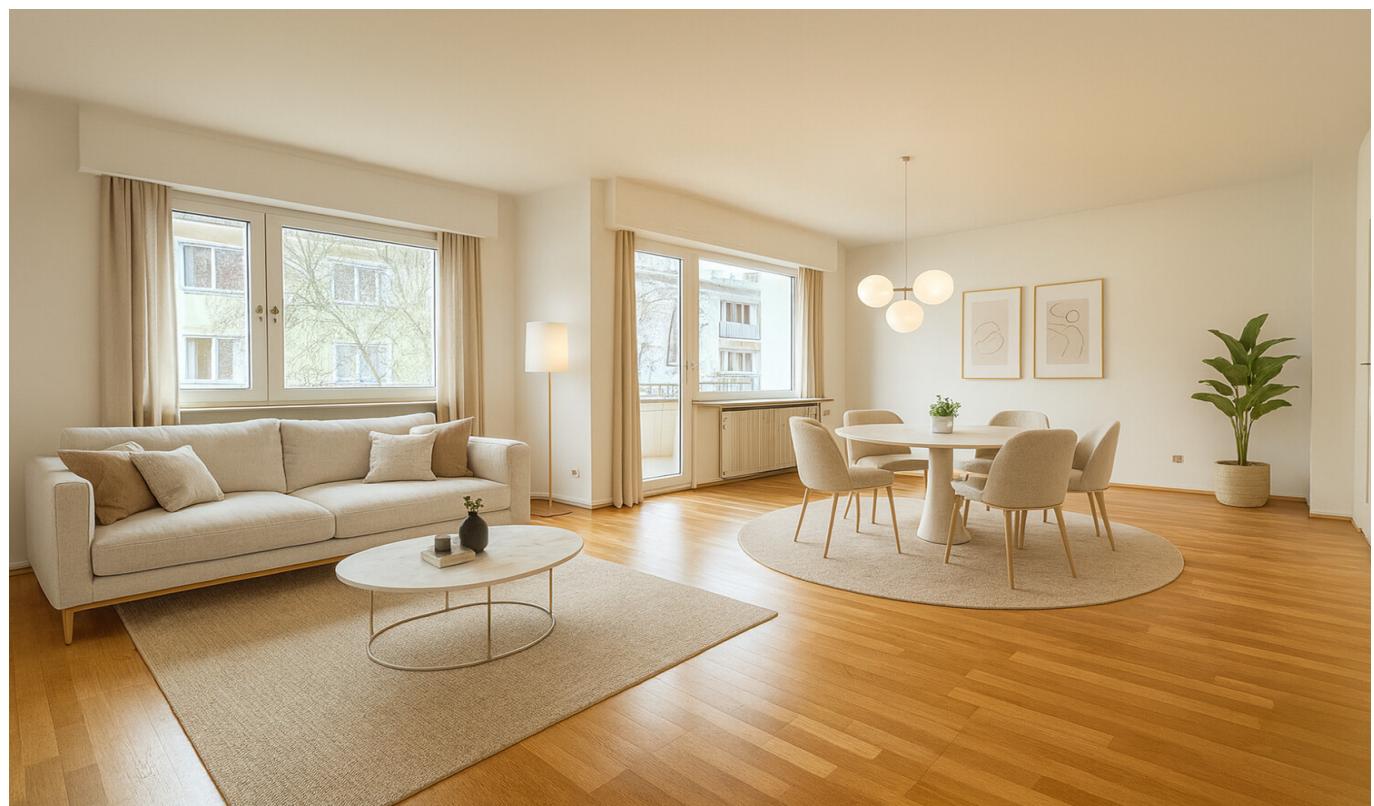


Frankfurt am Main – Westend

# Light-flooded three-room apartment near the Old Opera House

*Property ID: 25001180*



**PURCHASE PRICE: 643.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 86,81 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25001180 - 60322 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: 25001180 - 60322 Frankfurt am Main – Westend**

## At a glance

Property ID	25001180
Living Space	ca. 86,81 m <sup>2</sup>
Floor	2
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1956

Purchase Price	643.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25001180 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	176.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	28.11.2028	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1956

Property ID: 25001180 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## The property



Property ID: 25001180 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## The property



Property ID: 25001180 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## The property



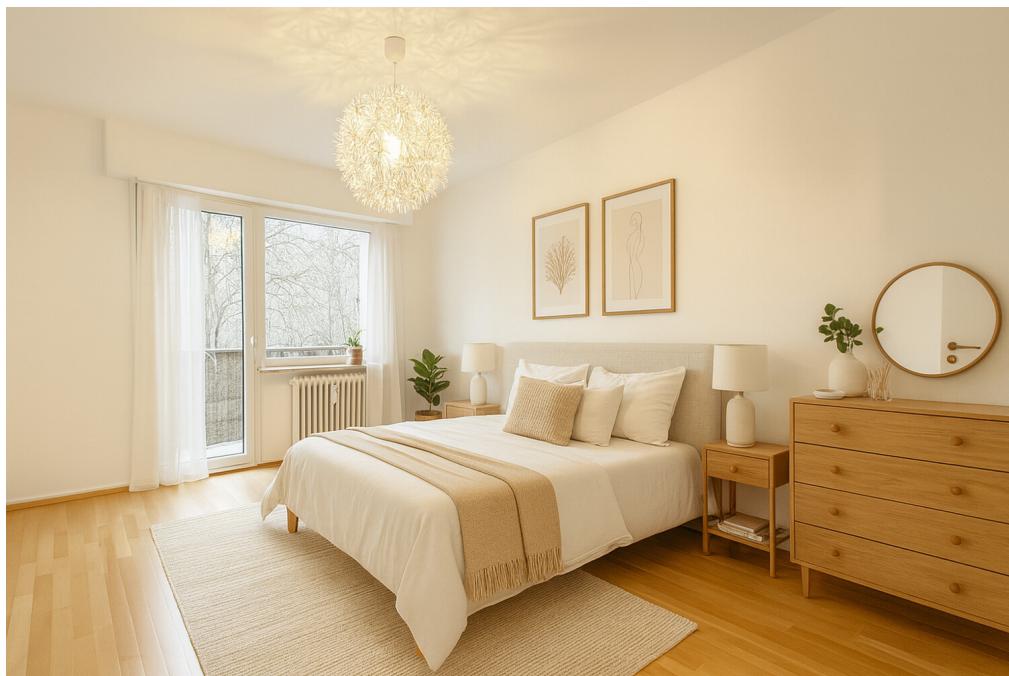
Property ID: 25001180 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## The property



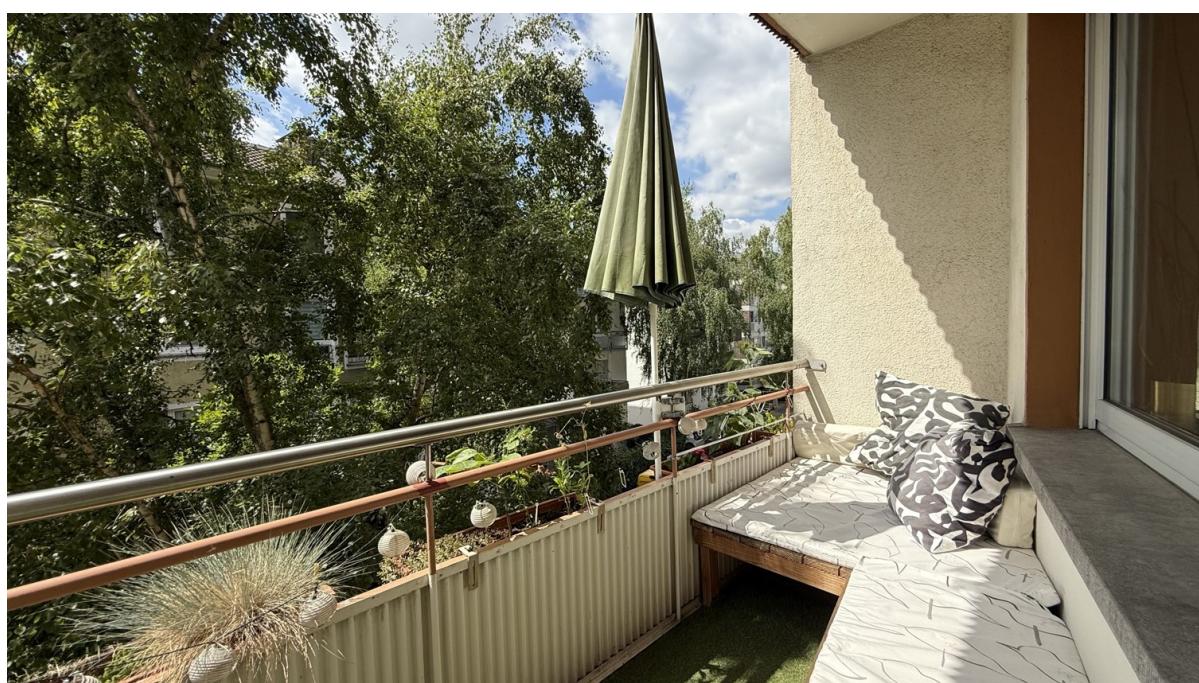
Property ID: 25001180 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## The property



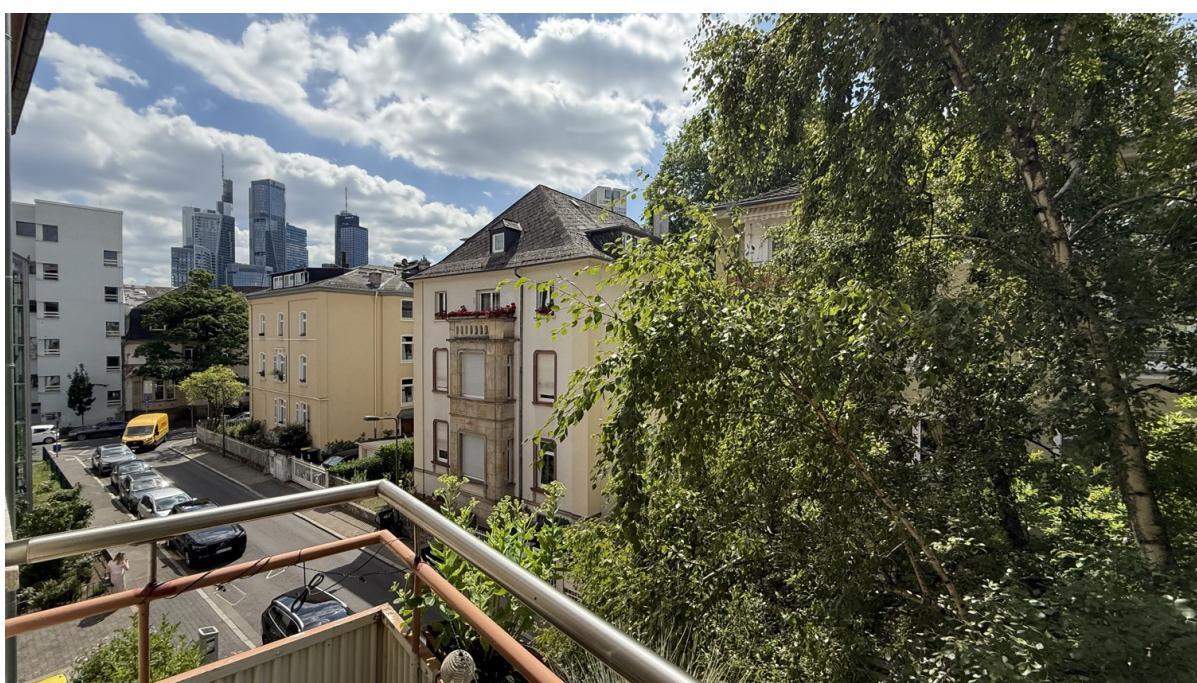
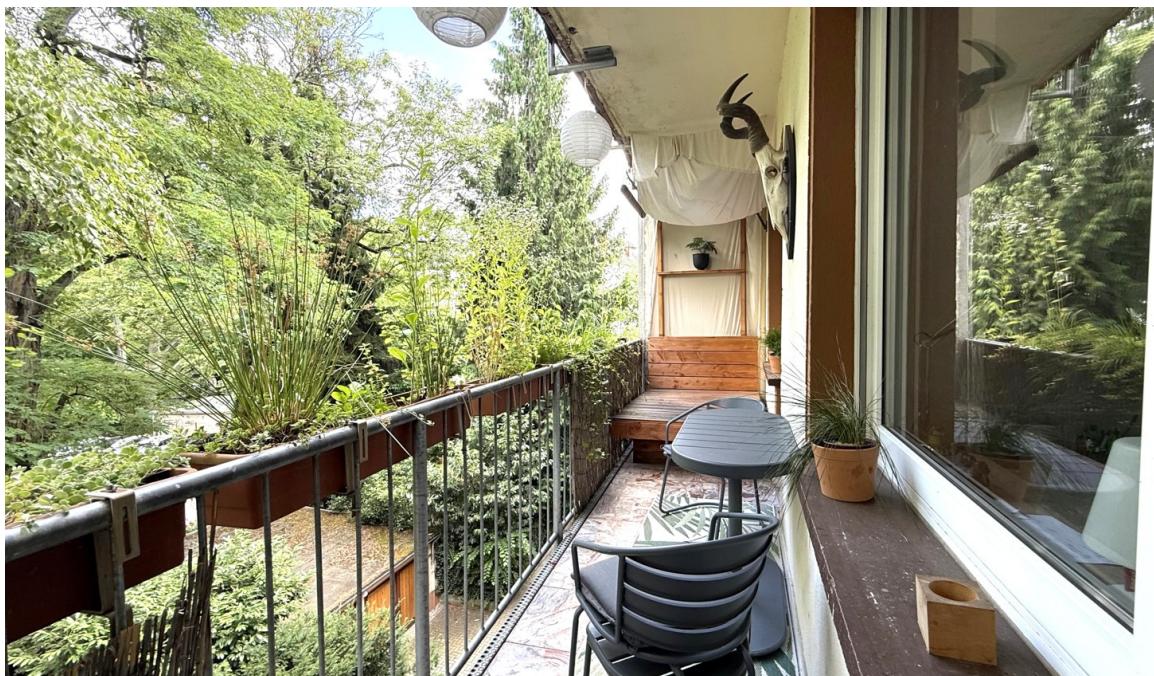
Property ID: 25001180 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## The property



Property ID: 25001180 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## The property



Property ID: 25001180 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## The property



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

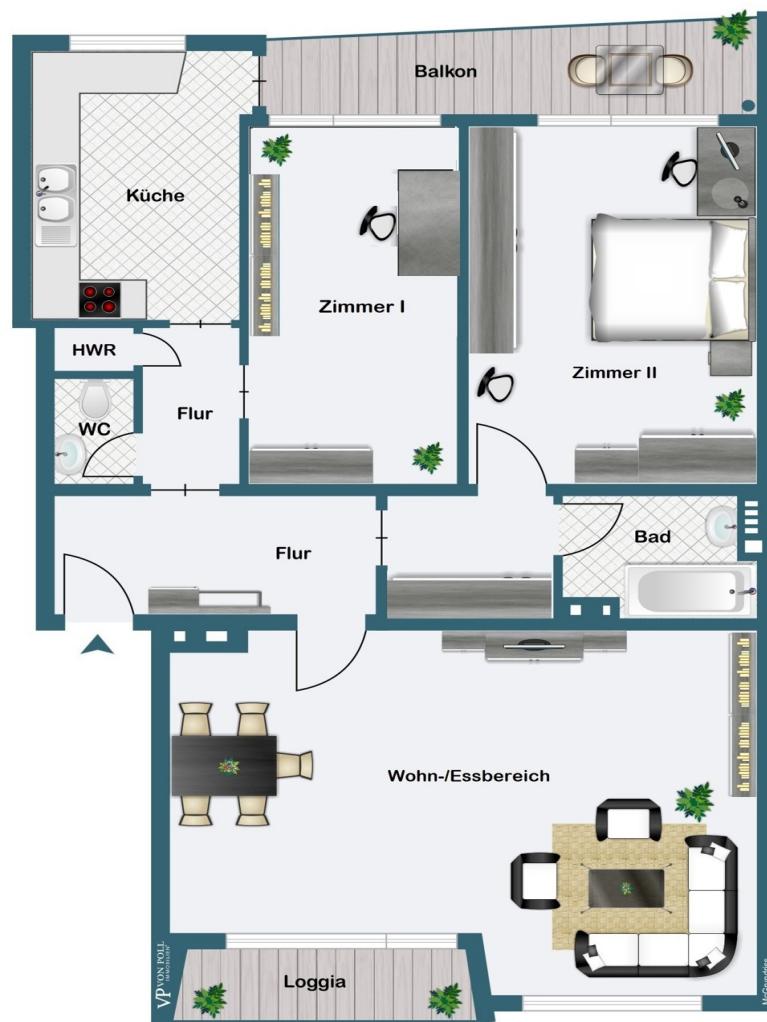
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

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

Property ID: 25001180 - 60322 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: 25001180 - 60322 Frankfurt am Main – Westend**

## A first impression

This light-filled three-room apartment is located on the second floor of a well-maintained apartment building, just a short walk from the Alte Oper (Old Opera House) and Frankfurt's city center. The attractive Westend location offers excellent access to shops, restaurants, public transportation, and nearby green spaces. The apartment comprises two bedrooms and a spacious living and dining area with direct access to a loggia offering skyline views. The balcony is accessible from both bedrooms and the kitchen. Adjacent to the kitchen are a practical utility room and a separate WC. The bathroom features a bathtub. All rooms are well-proportioned and benefit from large windows, creating a bright and welcoming atmosphere. The apartment also includes two large rooms in the attic, ideal for additional storage. A private cellar storage unit is also included. The apartment is currently rented until November 30, 2025.

**Property ID: 25001180 - 60322 Frankfurt am Main – Westend**

## Details of amenities

- Parkett
- Einbauschrank im Flur
- Balkon
- Loggia
- Zwei zusätzliche große Zimmer im Dachgeschoss
- Gemeinschaftliche Gartennutzung
- Kellerraum

**Property ID: 25001180 - 60322 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 „Grüneburgweg“ befindet sich in unmittelbarer Nähe und wird von den Linien U1, U2, U3 und U8 bedient. Alle Linien bieten eine direkte Verbindung in die Innenstadt.

Mit dem Auto erreichen Sie bequem die City, die Autobahn A66 mit Anschluss zur Messe sowie den Hauptbahnhof. Auch der Flughafen Frankfurt ist gut erreichbar.

**Property ID: 25001180 - 60322 Frankfurt am Main – Westend**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.11.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 176.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.

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 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.

**Property ID: 25001180 - 60322 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)