

Frankfurt am Main – Westend-Süd

## Modern living with the highest standards in the Westend

*Property ID: 25001273*



PURCHASE PRICE: 1.860.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 176,3 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4

Property ID: 25001273 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

-  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: 25001273 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd**

## At a glance

Property ID	25001273	Purchase Price	1.860.000 EUR
Living Space	ca. 176,3 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	3	Condition of property	Renovated
Rooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Bedrooms	3		
Bathrooms	2		
Year of construction	1920		

Property ID: 25001273 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Electricity	Final energy consumption	41.39 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	23.04.2035	Energy efficiency class	A
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	2018

Property ID: 25001273 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

## The property



Property ID: 25001273 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

## The property



Property ID: 25001273 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

## The property



Property ID: 25001273 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

## The property



Property ID: 25001273 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

## The property



Property ID: 25001273 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

## The property



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

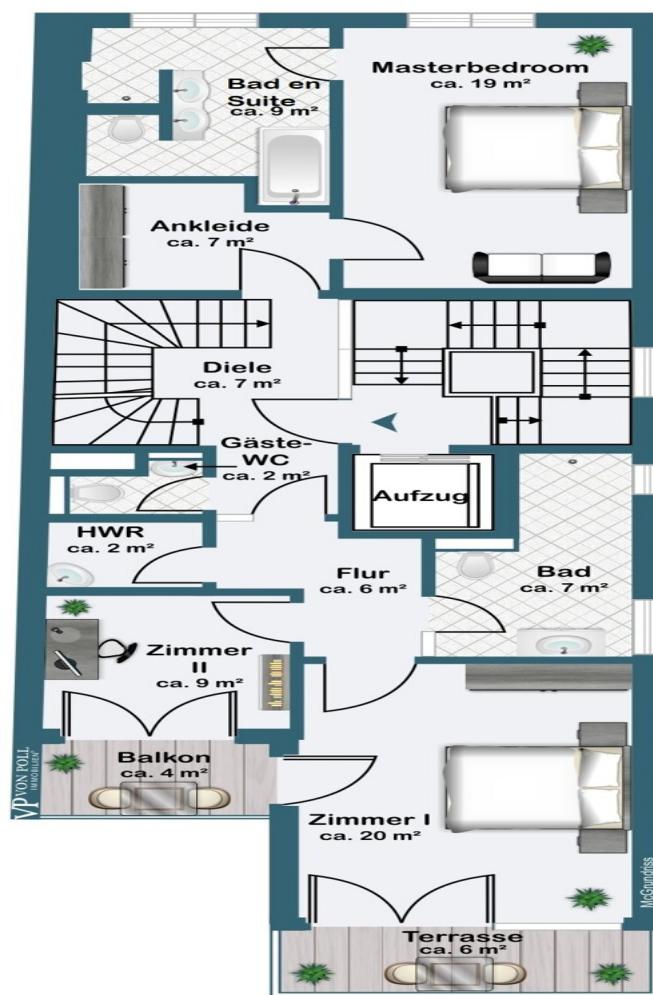
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

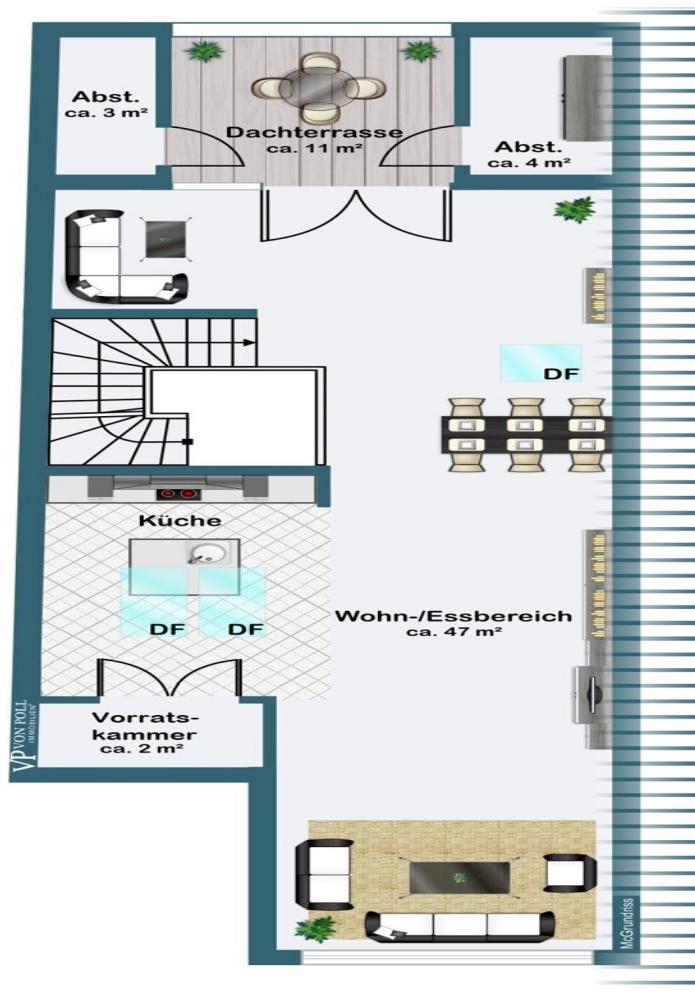
*Leading* REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

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

Property ID: 25001273 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

## 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: 25001273 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd**

## A first impression

Located in Frankfurt's sought-after Westend district, this exclusive penthouse maisonette presents a rare opportunity for lovers of modern architecture and urban elegance. Completely rebuilt and renovated in 2018, the building impresses with its clean lines, high-quality materials, and timeless, understated design. The small complex, comprising only five units, offers privacy and tranquility at one of the city's most prestigious addresses. Spanning the third floor and the attic, the penthouse provides approximately 171.6 square meters of living space with a perfectly designed layout and sophisticated aesthetics. The apartment is currently rented for €3,750 per month. Even the arrival is stylish: the elevator takes you directly to the third floor, where a spacious entrance hall awaits. From here, the lower level unfolds with a clear structure and an impressive sense of space. A room with spectacular skyline views and another room, ideally suited as a home office and featuring its own balcony, offer flexible living options – both flooded with natural light and overlooking the rooftops of the Westend. An elegant, naturally lit bathroom and the master bedroom with a custom-made dressing room and luxurious en-suite bathroom featuring Duravit sanitary ware, a walk-in shower, and a freestanding bathtub complete this floor. A beautifully designed, LED-lit staircase leads to the upper living level – the heart of the maisonette. Here, the spacious living, dining, and kitchen area unfolds, featuring an open-plan Häcker designer kitchen with two islands, state-of-the-art Siemens appliances, and an atmospheric lighting concept. Large windows lend this space an unparalleled sense of spaciousness and seamlessly connect it to the generous roof terrace, which offers ample room for lounge and dining areas – a retreat with urban sophistication and panoramic views. The house also sets standards in terms of energy efficiency: with a final energy consumption of just 41.39 kWh/m<sup>2</sup>a (efficiency class A), it meets the highest standards of sustainability and energy efficiency. The modern building envelope, high-quality thermal insulation, and efficient electrical and heating systems ensure low operating costs and a comfortable indoor climate – all year round. Digital thermostats, radio-controlled aluminum roller shutters, motorized sun protection systems, a video intercom system, an inverter air conditioner, and central heating and water control are discreetly integrated and guarantee maximum living comfort. This penthouse represents timeless architecture, technical perfection, and sustainable construction quality – a rare opportunity for those seeking the extraordinary. A stylish, comfortable, and future-proof urban residence – in the heart of Frankfurt's Westend district.

Property ID: 25001273 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

## Details of amenities

### Gebäude und Außenbereich

- Komplette Kernsanierung und Neuaufbau im Jahr 2018
- Energieeffizienzklasse A mit einem Endenergieverbrauch von nur 41,39 kWh/m<sup>2</sup>a
- Hochwertige Wärmedämmung und moderne Gebäudehülle
- Zeitlose, klare Architektur in kleiner Wohneinheit mit nur fünf Parteien
- Großzügige Dachterrasse mit zwei seitlichen Abstellräumen, Licht- und Stromanschlüssen
- Balkone und Terrassen mit hochwertigem Sichtschutz
- Bodentiefe, dreifachverglaste Fenster im gesamten Gebäude
- Außenliegende, funkgesteuerte Aluminium-Rollläden
- Motorisierte Sonnenschutzsysteme (Roma Zip-Screen mit Insektschutz)

### Gebäudetechnik und Sicherheit

- Eingangstüranlage RC 3 mit Schall- und Brandschutz sowie Türverschließer
- Kodierte Zentralschließanlage
- Video-Gegensprechanlage an Tor und Haustür
- Digitale Gebäudesteuerung und zentrale Heizungs- und Wassersteuerung
- Digitale Raumthermostate in allen Räumen
- Fußbodenheizung mit zusätzlicher Kühlfunktion
- Inverter-Klimagerät zur gezielten Temperierung
- LED-Beleuchtungskonzept im gesamten Objekt
- Modernes Sicherheits- und Schließsystem

### Wohnungsausstattung

- Hochwertiges Fischgrät-Echtholzparkett in allen Wohnbereichen
- Abgehängte Decken mit Downlights und fein abgestimmtem Lichtkonzept
- Glastürelemente für ein offenes, lichtdurchflutetes Raumgefühl
- Designküche von Häcker mit Siemens-Elektrogeräten, zwei Kochinseln, Glasrückwand und „Soft Touch to Open“-System
- Hochwertige Sanitärobjekte von Duravit, freistehende Badewanne, begehbarer Dusche mit Raindance-Kopfbrause, Designarmaturen und Ambiente Beleuchtung
- Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen, Ausgussbecken, Elektroverteiler und Internetstützpunkt
- Interne Treppe mit LED-Stufenbeleuchtung
- Alle Velux- und Giebelfenster im Dachgeschoss mit Rollläden und Plissees

**Property ID: 25001273 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd**

## All about the location

In der renommierten Bettinastraße im Frankfurter Westend-Süd zu wohnen, bedeutet, sich für eine der begehrtesten und prestigeträchtigsten Lagen der Stadt zu entscheiden. Hier residieren Sie in einem Viertel, das seit Jahrzehnten für höchste Lebensqualität, kulturelle Eleganz und stabile Wertentwicklung steht – eine der ganz wenigen innerstädtischen Lagen, die Urbanität und Ruhe so perfekt vereinen.

Das Westend-Süd ist Frankfurts Inbegriff von Klasse und Stil. Gepflegte Gründerzeitfassaden, alte Baumbestände und ein ausgewogenes Stadtbild prägen das Umfeld. Der Grüneburgweg mit seinen gehobenen Cafés, Feinkostläden und Boutiquen liegt nur wenige Schritte entfernt, ebenso der Palmengarten und der Botanische Garten – zwei der schönsten grünen Rückzugsorte der Stadt.

Kulturell wie infrastrukturell lässt die Lage keine Wünsche offen: Die Alte Oper, die Innenstadt und das Bankenviertel erreichen Sie in wenigen Minuten zu Fuß. Die U-Bahn-Stationen Westend und Alte Oper sowie verschiedene Buslinien sorgen für eine hervorragende Anbindung. Über die Autobahnen A66, A5 und A648 sind der Flughafen und das gesamte Rhein-Main-Gebiet schnell erreichbar.

Das Westend-Süd gilt als eine der wertstabilsten und exklusivsten Adressen Deutschlands – ideal für Menschen, die nicht nur wohnen, sondern investieren wollen: in Lage, Lebensqualität und langfristige Substanz.

**Property ID: 25001273 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.4.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 41.39 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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: 25001273 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd**

## 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)