

Frankfurt am Main - Westhafen

# Wohnen am Wasser – Exklusive Drei-Zimmer-Wohnung

Property ID: 26001100



**PURCHASE PRICE: 1.100.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 133,24 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

**Property ID: 26001100 - 60327 Frankfurt am Main - Westhafen**

- 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: 26001100 - 60327 Frankfurt am Main - Westhafen

## At a glance

Property ID	26001100	Purchase Price	1.100.000 EUR
Living Space	ca. 133,24 m <sup>2</sup>	Type	Ground floor
Rooms	3	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	2	Condition of property	Like new
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	2007	Equipment	Terrace, Built-in kitchen
Type of parking	1 x Underground car park		

Property ID: 26001100 - 60327 Frankfurt am Main - Westhafen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	138.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	13.12.2028	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2007

Property ID: 26001100 - 60327 Frankfurt am Main - Westhafen

## The property



Property ID: 26001100 - 60327 Frankfurt am Main - Westhafen

## The property



Property ID: 26001100 - 60327 Frankfurt am Main - Westhafen

## The property



Property ID: 26001100 - 60327 Frankfurt am Main - Westhafen

## The property



Property ID: 26001100 - 60327 Frankfurt am Main - Westhafen

## The property



Property ID: 26001100 - 60327 Frankfurt am Main - Westhafen

## The property



Property ID: 26001100 - 60327 Frankfurt am Main - Westhafen

## The property



Property ID: 26001100 - 60327 Frankfurt am Main - Westhafen

## The property



Property ID: 26001100 - 60327 Frankfurt am Main - Westhafen

## The property



Property ID: 26001100 - 60327 Frankfurt am Main - Westhafen

## 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: 26001100 - 60327 Frankfurt am Main - Westhafen**

## **A first impression**

Diese großzügige Hochparterre-Wohnung mit einer Wohnfläche von circa 133 m<sup>2</sup> befindet sich in einem im Jahr 2007 errichteten, gepflegten Mehrfamilienhaus. Sie besticht durch ihren nahezu neuwertigen Zustand sowie eine gehobene Ausstattungsqualität und richtet sich insbesondere an anspruchsvolle Erwerber, die Wert auf Komfort und stilvolles Wohnen legen.

Die Wohnung umfasst insgesamt drei Zimmer, darunter zwei gut geschnittene Schlafzimmer als auch zwei moderne Badezimmer. Der durchdachte Grundriss sorgt für ein angenehmes Raumgefühl und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Zwei praktische Abstellkammern innerhalb der Wohnung bieten wertvollen Stauraum und ermöglichen eine optimale Organisation im Alltag. Ergänzend steht ein eigener Kellerraum zur Verfügung, der zusätzlichen Platz für Lagerzwecke schafft.

Besonders hervorzuheben ist die zeitgemäße Ausstattung der Wohnung. Die Fußbodenheizung sorgt in sämtlichen Räumen für ein behagliches Wohnklima zu jeder Jahreszeit. Der gehobene Ausstattungsstandard unterstreicht den hohen Wohnwert und schafft ein rundum angenehmes Ambiente.

Ein besonderes Highlight stellen die zwei Terrassen dar, die den Wohnraum harmonisch ins Freie erweitern. Sie bieten ideale Voraussetzungen zur Entspannung, für gesellige Stunden oder zur individuellen Gestaltung eines persönlichen Rückzugsortes im Freien.

Die Wohnung selbst wurde fortlaufend instandgehalten und befindet sich daher in einem nahezu neuwertigen Gesamtzustand. Die Wohnung ist derzeit für monatlich 2.140 € kalt vermietet, kann jedoch auf Wunsch des Käufers leer übergeben werden. Somit eignet sie sich sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer.

Die Wohnung ist komfortabel erreichbar und eignet sich gleichermaßen für Paare, kleine Familien sowie für Personen, die großzügiges Wohnen in ruhiger Umgebung schätzen. Die gelungene Kombination aus Wohnfläche, durchdachter Raumaufteilung und hochwertiger Ausstattung macht diese Immobilie besonders attraktiv. Sie vereint modernes Wohnen mit praktischen Details, die den Alltag erleichtern und ein hohes Maß an Lebensqualität bieten.

**Property ID: 26001100 - 60327 Frankfurt am Main - Westhafen**

## **Details of amenities**

- **Personenaufzug**
- **Fußbodenheizung**
- **Einbauküche**
- **Zwei Badezimmer**
- **Zwei Abstellkammern**
- **Zwei Terrassen**
- **TG-Stellplatz**
- **Kellerraum**

**Property ID: 26001100 - 60327 Frankfurt am Main - Westhafen**

## All about the location

Das Frankfurter Westhafen-Viertel ist ein moderner Stadtteil direkt am Main. Ursprünglich ein Hafengebiet, hat es sich seit den 1990er Jahren zu einem exklusiven Wohn- und Geschäftsviertel mit hochwertiger Architektur, exklusiven Wohnungen, imposanten Penthäusern mit Skylineblick und markanten Bürokomplexen entwickelt. Besonders die direkte Lage am Wasser mit großzügigen Uferpromenaden, Restaurants und Cafés verleiht dem Quartier eine maritime Atmosphäre.

Markanter Auftakt des Viertels ist der Westhafentower, im Volksmund liebevoll „Geripptes“ genannt, da seine Fassadenstruktur an das typische Muster des Frankfurter Apfelweinglases erinnert. Dahinter erstreckt sich die Mole des ehemaligen Hafenbeckens, in dem sich heute Bootsanleger und eine Segelschule befinden. Der besondere Reiz des Westhafens liegt in der gelungenen Verbindung von historisch-industrieller Bausubstanz mit moderner Architektur. Neben exklusivem Wohnen bietet der Westhafen eine ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie eine junge, innovative Gastronomieszene sind ebenso vorhanden wie vielfältige Freizeitangebote entlang des Mainufers. Die Nähe zur Innenstadt macht den Stadtteil gleichermaßen attraktiv für Berufspendler und Familien, die eine zentrale Lage mit hoher Wohnqualität schätzen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der Frankfurter Hauptbahnhof liegt circa 20 Gehminuten entfernt und bietet Anschluss an den Fern-, Regional- und Nahverkehr. Durch die kurze Distanz sind zudem alle wichtigen S- und U-Bahn-Linien bequem erreichbar. Mit dem Auto führt der Alleenring schnell zur A66 und A5 sowie über die Kennedyallee zur B43 und B44. Auch über die Gutleutstraße besteht eine direkte Anbindung an die A648. Ergänzend sorgen Radwege entlang des Mainufers und mehrere Nextbike-Stationen für umweltfreundliche Mobilitätsalternativen. Mit seiner exklusiven Wasserlage, der modernen Architektur, den vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und der optimalen Anbindung zählt der Westhafen heute zu den attraktivsten und begehrtesten Stadtteilen Frankfurts.

**Property ID: 26001100 - 60327 Frankfurt am Main - Westhafen**

## Other information

**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: 26001100 - 60327 Frankfurt am Main - Westhafen**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**von Poll Immobilien GmbH**

---

**Gutzkowstraße 50 / Schweizer Platz, 60594 Frankfurt am Main**

**Tel.: +49 69 - 27 31 56 48 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)**