

Frankfurt am Main – Westend-Süd

## Vida moderna con los más altos estándares en el Westend

**Número de propiedad: 25001273**



**PRECIO DE COMPRA: 1.860.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 176,3 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4**

Número de propiedad: 25001273 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25001273 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

## De un vistazo

Número de propiedad	25001273	Precio de compra	1.860.000 EUR
Superficie habitable	ca. 176,3 m <sup>2</sup>	Piso	Ático
Piso	3	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4	Estado de la propiedad	Estructura
Dormitorios	3	Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón
Baños	2		
Año de construcción	1920		

Número de propiedad: 25001273 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Electricidad	Consumo de energía final	41.39 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	23.04.2035	Clase de eficiencia energética	A
Fuente de energía	Eléctrica	Año de construcción según el certificado energético	2018

Número de propiedad: 25001273 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

## La propiedad



Número de propiedad: 25001273 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

## La propiedad



Número de propiedad: 25001273 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

## La propiedad



Número de propiedad: 25001273 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

## La propiedad



Número de propiedad: 25001273 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

## La propiedad



Número de propiedad: 25001273 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

## La propiedad



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

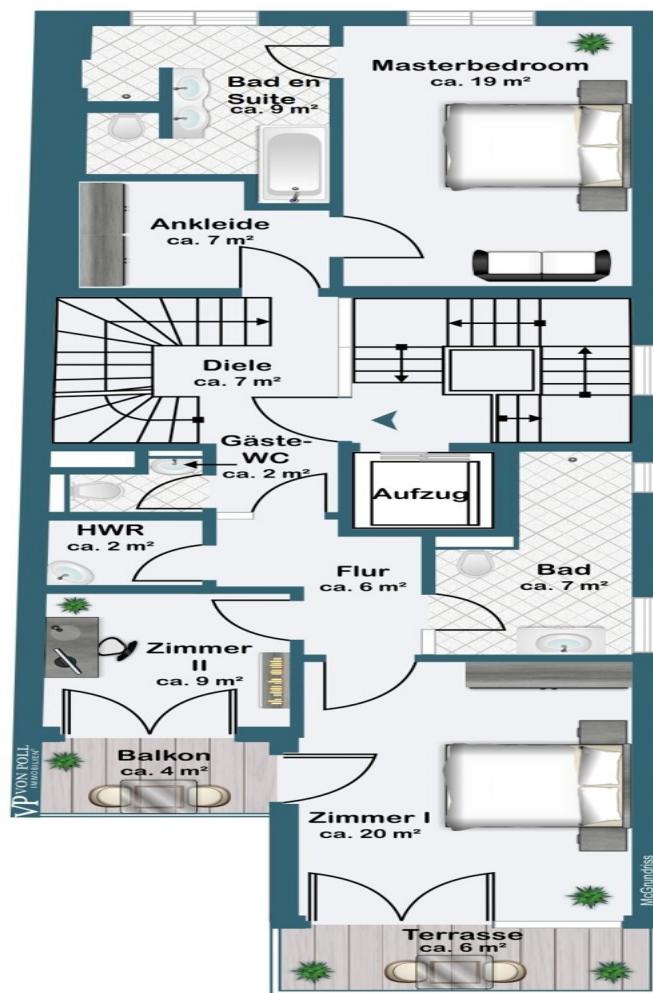
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

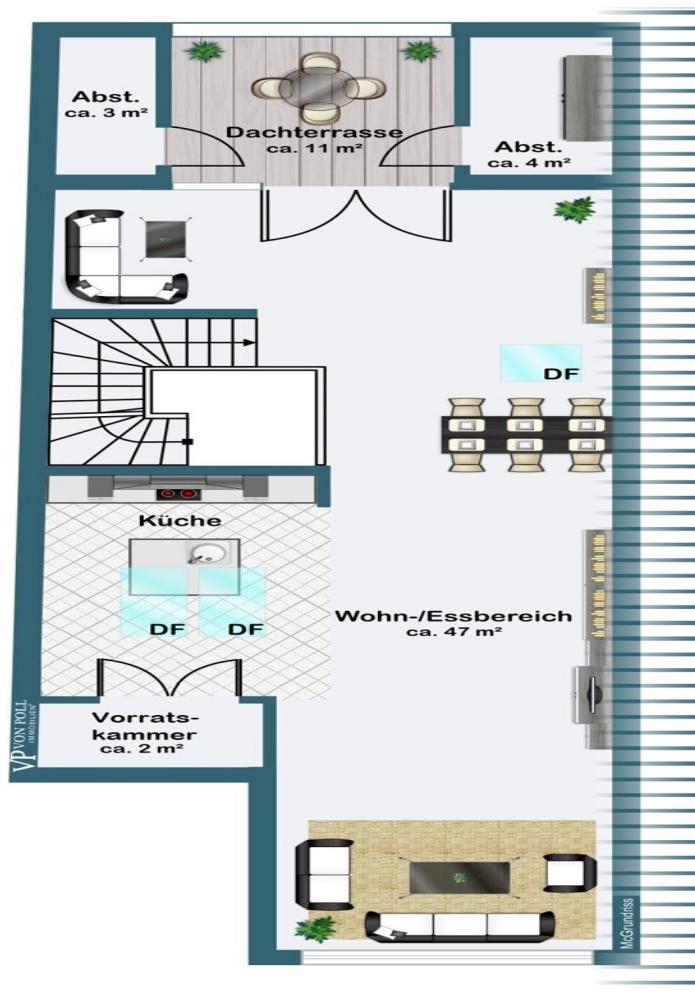
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

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

Número de propiedad: 25001273 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25001273 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

## Una primera impresión

Ubicado en el codiciado distrito Westend de Fráncfort, este exclusivo ático dúplex ofrece una oportunidad única para los amantes de la arquitectura moderna y la elegancia urbana. Completamente reconstruido y renovado en 2018, el edificio impresiona por sus líneas limpias, materiales de alta calidad y un diseño atemporal y sobrio. El pequeño complejo, compuesto por tan solo cinco unidades, ofrece privacidad y tranquilidad en una de las zonas más prestigiosas de la ciudad. Distribuido en la tercera planta y el ático, el ático ofrece aproximadamente 171,6 metros cuadrados de espacio habitable con una distribución impecable y una estética sofisticada. El apartamento se alquila actualmente por 3.750 € al mes. Incluso la llegada es elegante: el ascensor lleva directamente a la tercera planta, donde le espera un amplio recibidor. Desde aquí, la planta baja se despliega con una estructura clara y una impresionante sensación de espacio. Una habitación con espectaculares vistas al horizonte y otra, ideal como despacho y con balcón propio, ofrecen opciones de alojamiento flexibles, ambas con abundante luz natural y vistas a los tejados del Westend. Un elegante baño con luz natural y el dormitorio principal, con vestidor a medida y un lujoso baño en suite con sanitarios Duravit, ducha a ras de suelo y bañera exenta, completan esta planta. Una escalera de elegante diseño con iluminación LED conduce a la planta superior, el corazón del dúplex. Aquí se despliega la espaciosa sala de estar, comedor y cocina, con una cocina de diseño Häcker de planta abierta con dos islas, electrodomésticos Siemens de última generación y una iluminación ambiental. Los amplios ventanales confieren a este espacio una sensación de amplitud inigualable y lo conectan a la perfección con la amplia terraza de la azotea, que ofrece amplio espacio para sala de estar y comedor: un refugio con sofisticación urbana y vistas panorámicas. La casa también marca la pauta en eficiencia energética: con un consumo final de energía de tan solo 41,39 kWh/m<sup>2</sup>a (clase de eficiencia A), cumple con los más altos estándares de sostenibilidad y eficiencia energética. La moderna envolvente del edificio, el aislamiento térmico de alta calidad y los eficientes sistemas eléctricos y de calefacción garantizan bajos costes operativos y un clima interior confortable durante todo el año. Termostatos digitales, persianas enrollables de aluminio con control remoto, sistemas de protección solar motorizados, videoportero, aire acondicionado Inverter y control central de calefacción y agua están discretamente integrados y garantizan el máximo confort. Este ático representa una arquitectura atemporal, la perfección técnica y la calidad de construcción sostenible: una oportunidad única para quienes buscan lo extraordinario. Una residencia urbana elegante, cómoda y con visión de futuro, en el corazón del distrito Westend de Fráncfort.

Número de propiedad: 25001273 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

## Detalles de los servicios

### 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

Número de propiedad: 25001273 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25001273 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

## Otros datos

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

Número de propiedad: 25001273 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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