

Frankfurt am Main – Westend

# Lichtdurchflutete Wohnung mit Skyline-Blick nahe Palmengarten

CODE DU BIEN: 25001206



PRIX D'ACHAT: 895.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 107,54 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25001206 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25001206 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25001206
Surface habitable	ca. 107,54 m <sup>2</sup>
Etage	5
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1979
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	895.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

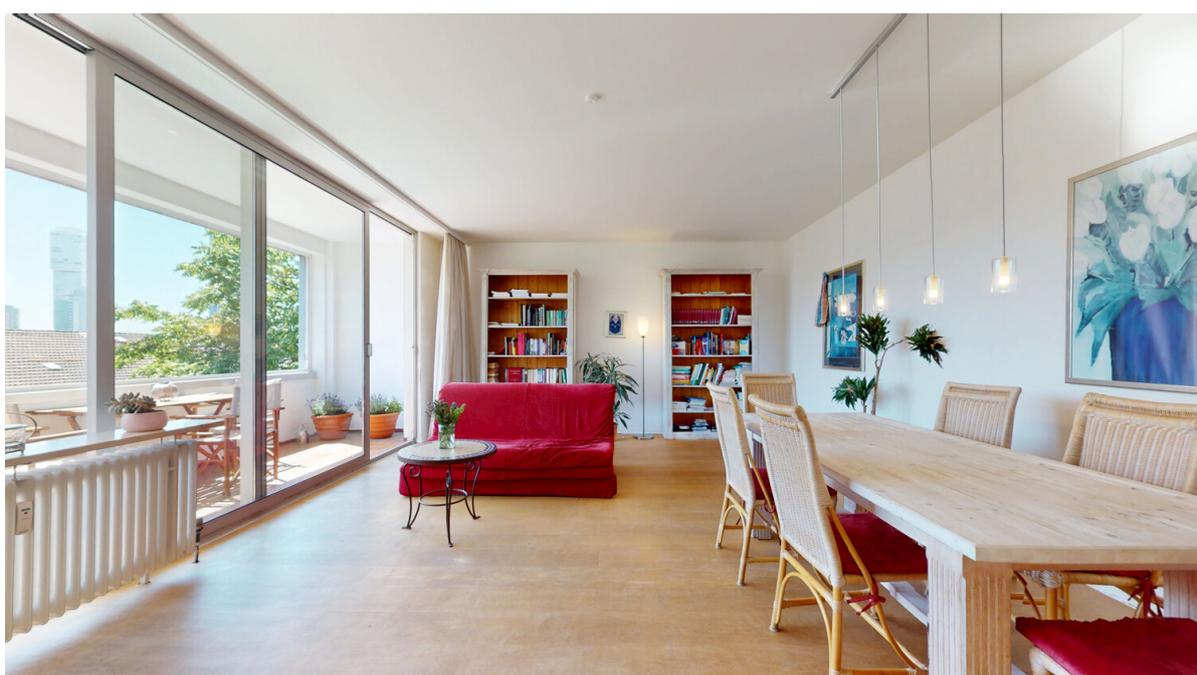
CODE DU BIEN: 25001206 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	134.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.03.2033	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1979

CODE DU BIEN: 25001206 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001206 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété



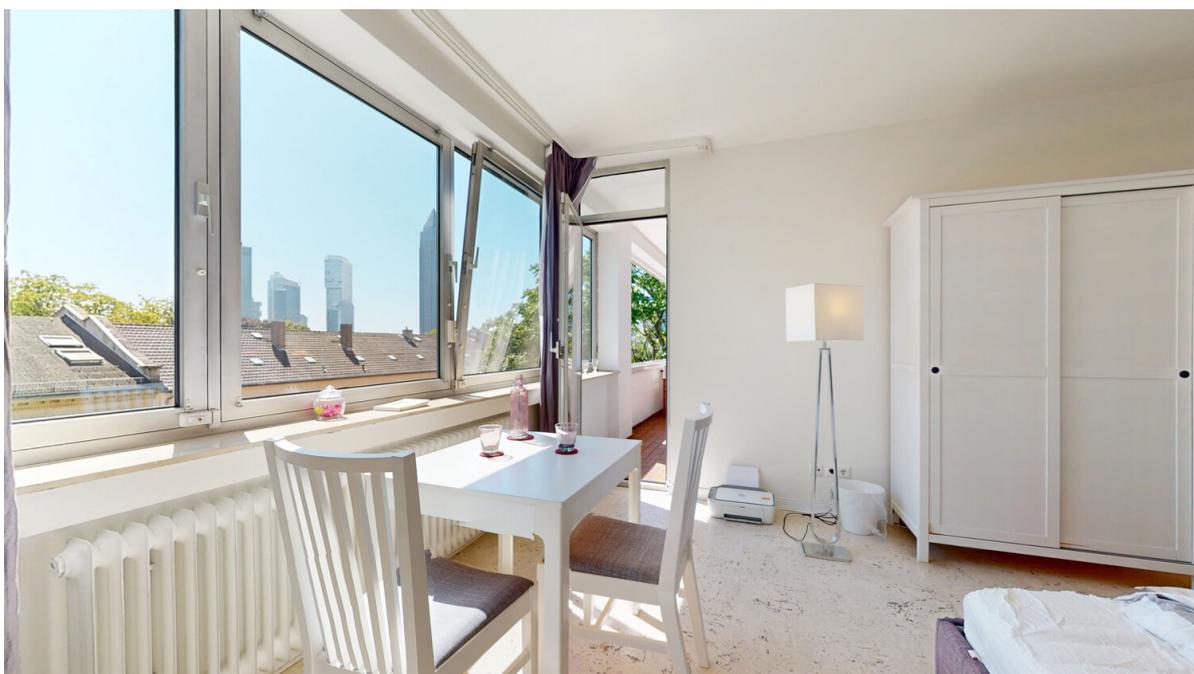
CODE DU BIEN: 25001206 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001206 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001206 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001206 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001206 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001206 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001206 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001206 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété

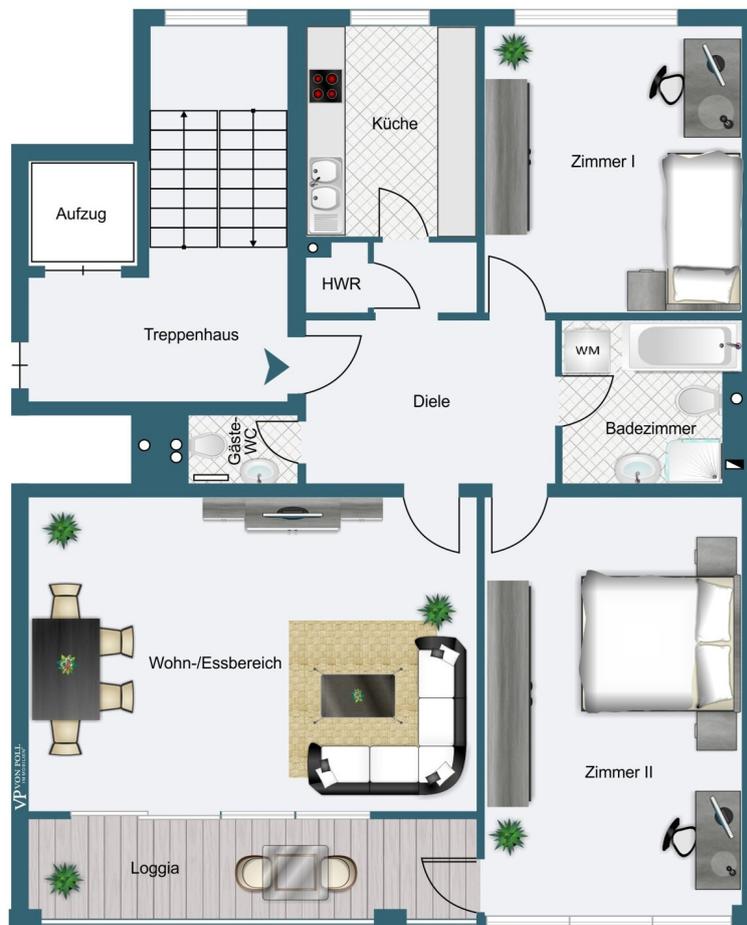


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

CODE DU BIEN: 25001206 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25001206 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Une première impression

Diese lichtdurchflutete Drei-Zimmer-Wohnung befindet sich im 5. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ist bequem über den Aufzug erreichbar. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie sowohl den malerischen Palmengarten, den Grüneburgpark als auch die lebendige Frankfurter Innenstadt. Die begehrte Lage im Westend überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, gemütlichen Restaurants, optimaler Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie grünen Rückzugsorten in unmittelbarer Nähe.

Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Schlafzimmer sowie einen großzügigen Wohn-/ Essbereich, der durch seine offene Gestaltung zum Verweilen einlädt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Loggia, von der sich ein herrlicher Blick auf die Frankfurter Skyline eröffnet.

Große Fensterfronten in allen Räumen sorgen für eine helle, freundliche Wohnatmosphäre und unterstreichen das angenehme Raumgefühl.

Ein weiteres Highlight ist der liebevoll angelegte Gemeinschaftsgarten, der allen Bewohnern zur Verfügung steht und zum Entspannen im Grünen einlädt.

Sechs Pkw-Stellplätze befinden sich im gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentümer. Für diese Wohnung besteht ein Nutzungsrecht an einem Stellplatz.

CODE DU BIEN: 25001206 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Détails des commodités

- Biffar Sicherheitstür
- Einbauküche
- Parkett
- Loggia mit Skyline Blick
- Gemeinschaftsgarten
- Stellplatz (Nutzungsrecht)

CODE DU BIEN: 25001206 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Tout sur l'emplacement

Westend-Süd zählt zu den gefragtesten Lagen Frankfurts und besticht durch seine direkte Nähe zur Innenstadt, zum Bankenviertel und zur Alten Oper. Die Architektur ist geprägt von imposanten Gründerzeitfassaden, exklusiven Stadtwohnungen, modernen Wohn- und Geschäftshäusern sowie sorgfältig sanierten Altbauten. Diese Vielfalt macht den architektonischen Reiz des Viertels aus: elegant und imposant.

Die lebendige und gleichermaßen stilvolle Atmosphäre entfaltet sich durch hochwertige Gastronomie, ausgewählte Einzelhandelsgeschäfte sowie namhafte Kanzleien und internationale Unternehmen. Zahlreiche Boutiquen und charmante Cafés runden das Angebot ab.

Grünanlagen im angrenzenden Westend-Nord, wie der Grüneburgpark oder der Palmengarten, sind in wenigen Minuten erreichbar und laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Die Nähe zu kulturellen Einrichtungen, wie der Alten Oper, oder zur exklusiven Einkaufsmeile Goethestraße und die exzellente Infrastruktur tragen entscheidend zur hohen Lebensqualität bei.

Kindergärten, Schulen und die Frankfurter Goethe Universität bieten für jedes Alter die passende Bildungseinrichtung und sind gut erreichbar.

Das Westend-Süd beeindruckt durch seine zentrale Lage, architektonische Eleganz und ein anspruchsvolles Wohnumfeld – ein Stadtteil, der repräsentatives Flair, Funktionalität und urbanes Lebensgefühl vereint.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist dank mehrerer U-Bahnlinien sowie Busverbindungen sehr komfortabel. Die U-Bahn-Station Westend ist nur wenige Minuten entfernt. Dort verkehren die U-Bahn-Linien U6 und U7. Die Frankfurter Innenstadt liegt nur wenige Minuten entfernt, ebenso wie die Universität und kulturelle Einrichtungen.

Trotz der Nähe zur Stadtmitte Frankfurts präsentiert sich das Westend-Süd ruhig, grün und zurückhaltend exklusiv – ein idealer Rückzugsort für anspruchsvolles Wohnen.

CODE DU BIEN: 25001206 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.3.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 134.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.

CODE DU BIEN: 25001206 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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