

Frankfurt am Main – Westhafen

## Un cadre de vie exclusif alliant intimité, design et une terrasse spacieuse

**CODE DU BIEN: 25001229**



**PRIX D'ACHAT: 980.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 96,1 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

CODE DU BIEN: 25001229 - 60327 Frankfurt am Main – Westhafen

- 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: 25001229 - 60327 Frankfurt am Main – Westhafen**

## En un coup d'œil

|                        |                         |                              |   |
|------------------------|-------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 25001229                | Prix d'achat                 | 980.000 EUR   |
| Surface habitable      | ca. 96,1 m <sup>2</sup> | Type                         | Rez de chaussée   |
| Pièces                 | 3                       | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Chambres à coucher     | 2                       | Modernisation / Rénovation   | 2022  |
| Salles de bains        | 1                       | État de la propriété         | Bon état  |
| Année de construction  | 2006                    | Technique de construction    | massif  |
| Place de stationnement | 1 x Parking souterrain  | Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine  |

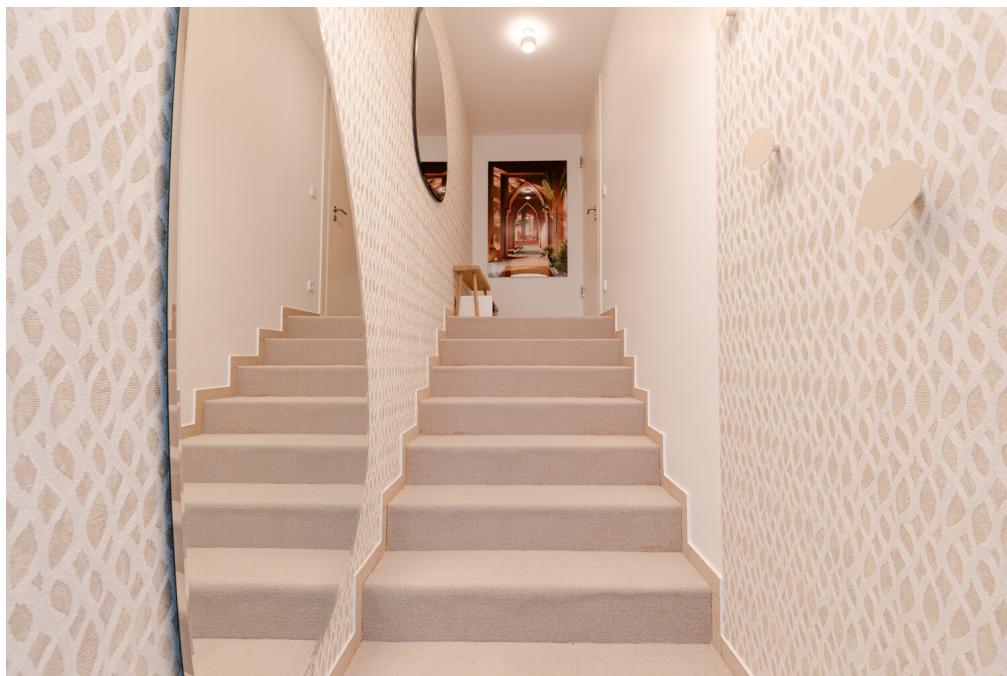
**CODE DU BIEN: 25001229 - 60327 Frankfurt am Main – Westhafen**

## Informations énergétiques

|  |                      |   |                                       |
|--|----------------------|---|---------------------------------------|
| Type de chauffage                          | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                  | Télé                 |   |                                       |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 14.03.2033           | Consommation finale d'énergie                         | 79.00 kWh/m²a                         |
| Source d'alimentation                      | Chauffage à distance | Classement énergétique                                | C                                     |
|  |                      | Année de construction selon le certificat énergétique | 2006                                  |

CODE DU BIEN: 25001229 - 60327 Frankfurt am Main – Westhafen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001229 - 60327 Frankfurt am Main – Westhafen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001229 - 60327 Frankfurt am Main – Westhafen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001229 - 60327 Frankfurt am Main – Westhafen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001229 - 60327 Frankfurt am Main – Westhafen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001229 - 60327 Frankfurt am Main – Westhafen

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 25001229 - 60327 Frankfurt am Main – Westhafen

## 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: 25001229 - 60327 Frankfurt am Main – Westhafen**

## Une première impression

Cet appartement exceptionnel, d'une superficie d'environ 96 mètres carrés, allie design moderne, matériaux haut de gamme et mobilier de marques renommées pour créer un espace de vie alliant élégance et confort absolu. Chaque pièce a été conçue avec un souci du détail méticuleux, créant une impression d'espace, de luminosité et d'exclusivité. L'entrée privée, véritable atout de cet appartement, garantit une intimité et une individualité totales. Au lieu d'une entrée commune classique, cet espace offre le confort et l'ambiance d'une maison individuelle. D'élegants miroirs de style hawaïen soulignent avec art l'entrée, créant un hall d'entrée spacieux et impressionnant. Le cœur de l'appartement est le vaste séjour/salle à manger avec cuisine intégrée. Couleurs claires, grandes surfaces et baies vitrées confèrent à la pièce une sensation de luminosité et d'ouverture. La cuisine design, aux finitions blanc laqué et dotée d'un îlot central sophistiqué effet marbre, allie une élégance intemporelle à une technologie de pointe. Une plaque de cuisson BORA avec hotte intégrée témoigne de la volonté d'innovation et de fonctionnalité. L'espace de vie s'ouvre harmonieusement sur la terrasse, créant une transition fluide entre intérieur et extérieur – un cadre idéal pour un style de vie raffiné et des moments conviviaux. La spacieuse terrasse est un véritable atout de cet appartement. Directement reliée au séjour/salle à manger décloisonné, elle prolonge élégamment l'espace intérieur vers l'extérieur. Offrant un espace généreux pour un salon, un coin repas ou un aménagement personnalisé, elle se transforme en une oasis privée à ciel ouvert – un havre de paix au charme unique. La salle de bains principale impressionne par son luxe et son ambiance bien-être. Les produits de la prestigieuse marque italienne Antoniolupi, un meuble vasque spacieux en matériau composite et d'élegants éléments effet marbre créent une atmosphère d'élégance intemporelle. De grands miroirs avec éclairage intégré et des luminaires exclusifs apportent une touche de sophistication. Les toilettes invités, également équipées de produits Antoniolupi, reflètent les mêmes exigences élevées en matière de qualité et de design – pour une harmonie d'ensemble. L'appartement est sublimé par un concept d'éclairage Occhio sophistiqué. Les luminaires design diffusent une lumière d'ambiance élégante et précise, et mettent en valeur l'architecture des pièces.

**CODE DU BIEN: 25001229 - 60327 Frankfurt am Main – Westhafen**

## Détails des commodités

- Privater Eingangsbereich mit hochwertigen „Hawaii“-Spiegeln
- Offene Designküche in weißem Hochglanz mit BORA-Kochfeld und Marmoroptik-Insel
- Großzügiger Wohn-/ Essbereich mit direktem Zugang zur großen Terrasse
- Masterbad und Gäste-WC mit exklusiver Ausstattung von Antoniolupi
- Schlafzimmer mit zwei Design-Hängeleuchten, Molteni „Gliss Master“ Kleiderschrank
- Bett: Minotti „Andersen“, Design Rodolfo Dordoni
- Lichtkonzept mit edlen Occhio-Leuchten in allen Wohnbereichen
- Bodentiefe Fenster
- Hauswirtschaftsraum
- Tiefgaragenstellplatz
- Privater Zugang zum Main

**CODE DU BIEN: 25001229 - 60327 Frankfurt am Main – Westhafen**

## Tout sur l'emplacement

Mitten im charmanten Frankfurter Gutleutviertel, direkt am Westhafen, präsentiert sich diese Wohnung als ein urbanes Refugium am Wasser. Sie bietet einen unverstellten Blick auf den Main und vereint die Ruhe einer exklusiven Lage mit der Dynamik der Großstadt. Die einzigartige Verbindung aus urbanem Flair, erstklassiger Infrastruktur und naturnaher Erholung schafft einen Lebensraum, der gleichermaßen inspiriert wie entspannt.

Der Sommerhoffpark mit seinem alten Baumbestand lädt zu erholsamen Spaziergängen und gemütlichen Picknicks ein. Entlang der weitläufigen Uferpromenaden lassen sich entspannte Laufrunden am Morgen oder romantische Abendspaziergänge genießen – stets begleitet vom beruhigenden Blick auf das Wasser.

Das Viertel besticht durch seine hervorragende Nahversorgung. Ein Supermarkt sowie zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar. Familien profitieren zudem von einer Kita in unmittelbarer Nähe.

Direkt vor der Haustür lockt eine lebendige Gastronomieszene. Ob ein entspanntes Dinner auf der großzügigen Main-Terrasse der L'Osteria oder ein italienischer Abend im stilvollen Lucullus Westhafen – die Auswahl an Restaurants und Cafés rund um den Hafen sorgt für Abwechslung und Genuss.

Die Anbindung könnte kaum besser sein. Der Frankfurter Hauptbahnhof ist in nur wenigen Gehminuten erreichbar, von dort aus ist die Innenstadt – etwa die Hauptwache – in kürzester Zeit zugänglich. U-Bahn, S-Bahn, Tram- und Buslinien erweitern die Mobilität und bieten eine komfortable Verbindung in alle Richtungen.

Auch international ist die Lage hervorragend angebunden: Der Flughafen Frankfurt befindet sich lediglich rund 12 Kilometer entfernt und ist sowohl mit der S-Bahn als auch per Auto sehr gut erreichbar.

Dieses Zuhause am Westhafen verbindet das Beste aus zwei Welten: urbanes Lebensgefühl mit internationaler Vernetzung und die Ruhe eines idyllischen Rückzugsortes am Wasser. Eine Lage, die sowohl für Berufstätige als auch für Familien ein exklusives Umfeld bietet – und die seltene Gelegenheit, mitten in Frankfurt direkt am Main zu wohnen.

**CODE DU BIEN: 25001229 - 60327 Frankfurt am Main – Westhafen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.3.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 79.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25001229 - 60327 Frankfurt am Main – Westhafen**

## 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)