

Frankfurt am Main – Westend-Süd

Un mode de vie moderne répondant aux normes les plus élevées dans le Westend

CODE DU BIEN: 25001273



PRIX D'ACHAT: 1.860.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 176,3 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25001273 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

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

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25001273
Surface habitable	ca. 176,3 m ²
Etage	3
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1920

Prix d'achat	1.860.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Refait à neuf
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25001273 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Électricité
Certification énergétique valable jusqu'au	23.04.2035
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	41.39 kWh/m²a
Classement énergétique	A
Année de construction selon le certificat énergétique	2018

CODE DU BIEN: 25001273 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

La propriété



CODE DU BIEN: 25001273 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

La propriété



CODE DU BIEN: 25001273 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

La propriété



CODE DU BIEN: 25001273 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

La propriété



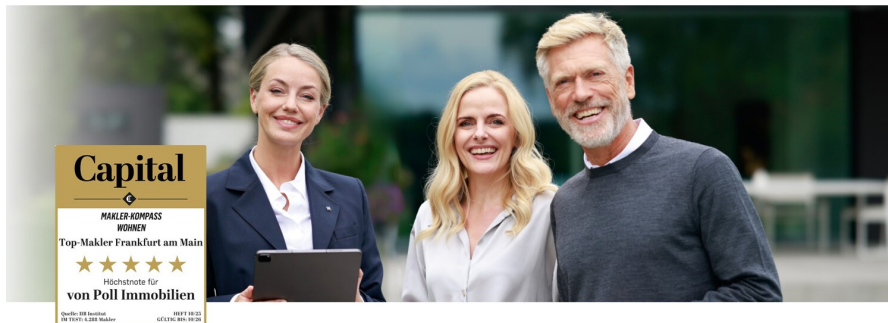
CODE DU BIEN: 25001273 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

La propriété



CODE DU BIEN: 25001273 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

La propriété

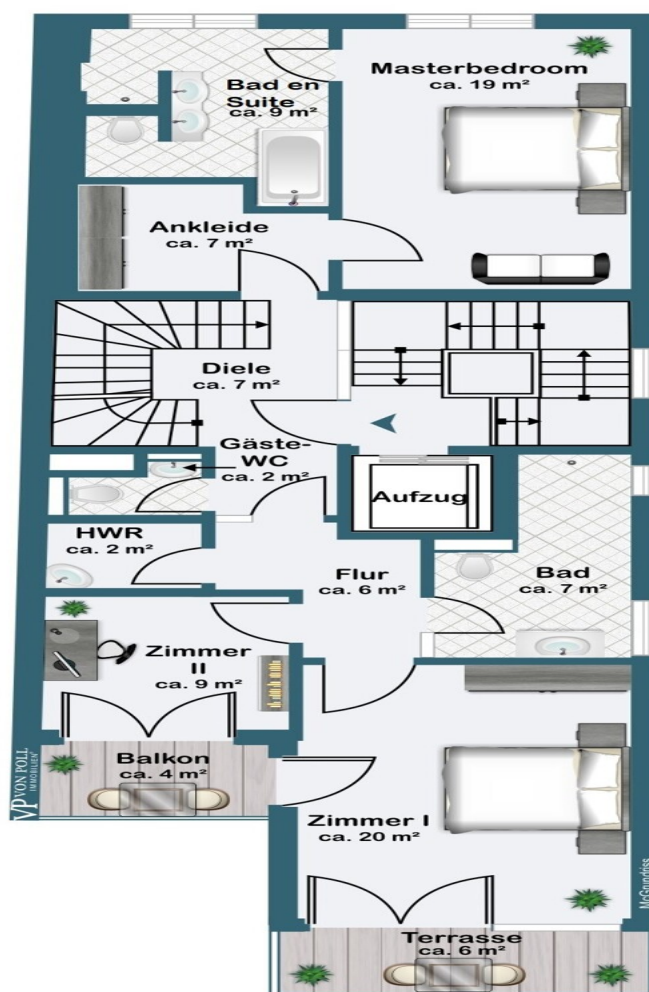


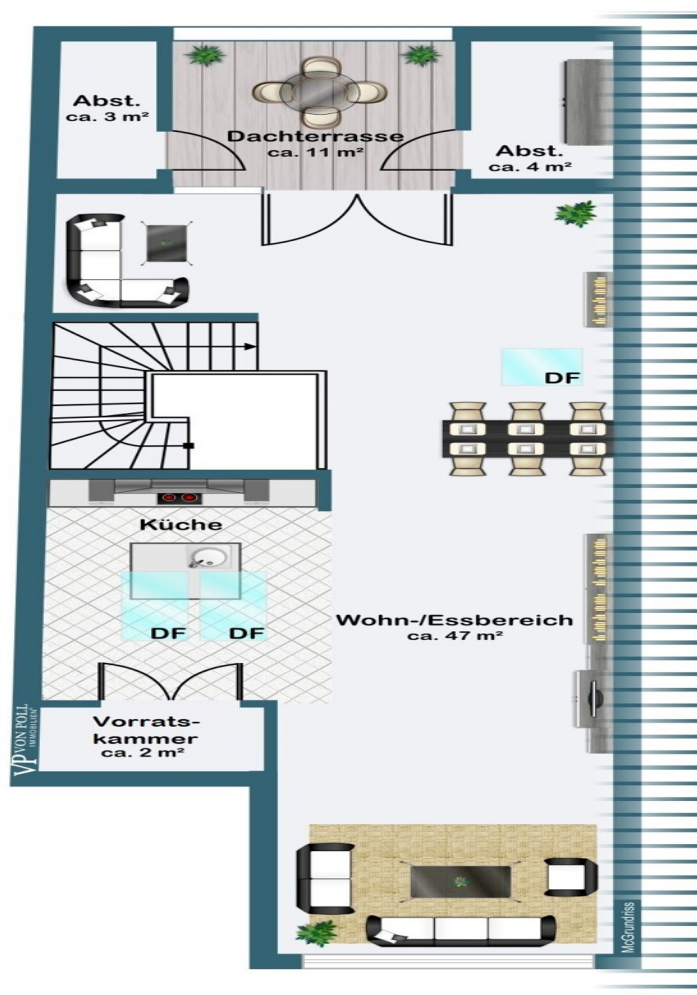
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

CODE DU BIEN: 25001273 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

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: 25001273 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Une première impression

Situé dans le quartier très prisé de Westend à Francfort, ce penthouse exclusif offre une opportunité rare aux amateurs d'architecture moderne et d'élégance urbaine. Entièrement reconstruit et rénové en 2018, l'immeuble séduit par ses lignes épurées, ses matériaux haut de gamme et son design intemporel et sobre. Ce petit complexe, composé de seulement cinq appartements, garantit intimité et tranquillité à l'une des adresses les plus prestigieuses de la ville. Occupant le troisième étage et les combles, le penthouse offre une surface habitable d'environ 171,6 mètres carrés, agencée avec soin et dotée d'une esthétique raffinée. L'appartement est actuellement loué 3 750 € par mois. L'arrivée est tout aussi élégante : l'ascenseur vous conduit directement au troisième étage, où vous attend un hall d'entrée spacieux. De là, le niveau inférieur se déploie avec une structure claire et une impression d'espace remarquable. Une pièce offrant une vue imprenable sur la ville et une autre, idéale pour un bureau à domicile et disposant de son propre balcon, offrent des possibilités d'aménagement flexibles, toutes deux baignées de lumière naturelle et donnant sur les toits de Westend. Une élégante salle de bains baignée de lumière naturelle et la suite parentale, dotée d'un dressing sur mesure et d'une luxueuse salle de bains attenante équipée de sanitaires Duravit, d'une douche à l'italienne et d'une baignoire îlot, complètent cet étage. Un magnifique escalier éclairé par LED mène à l'étage supérieur, véritable cœur de la maison. On y découvre un vaste espace de vie comprenant salon, salle à manger et cuisine, avec une cuisine ouverte signée Häcker, deux îlots centraux, des appareils Siemens haut de gamme et un éclairage d'ambiance. De larges baies vitrées confèrent à cet espace une sensation d'espace incomparable et le relie harmonieusement à la généreuse terrasse sur le toit, offrant un espace confortable pour se détendre et dîner – un havre de paix alliant sophistication urbaine et vue panoramique. La maison fait également figure de référence en matière d'efficacité énergétique : avec une consommation finale de seulement 41,39 kWh/m²/an (classe énergétique A), elle répond aux exigences les plus élevées en matière de développement durable et d'efficacité énergétique. L'enveloppe moderne du bâtiment, l'isolation thermique de haute qualité et les systèmes électriques et de chauffage performants garantissent des coûts d'exploitation réduits et un confort thermique optimal, toute l'année. Thermostats numériques, volets roulants en aluminium à commande radio, systèmes de protection solaire motorisés, interphone vidéo, climatisation réversible et régulation centralisée du chauffage et de l'eau chaude sanitaire sont discrètement intégrés pour un confort optimal. Ce penthouse incarne une architecture intemporelle, une perfection technique et une construction durable de haute qualité – une opportunité rare pour ceux qui recherchent l'exceptionnel. Une résidence urbaine élégante, confortable et résolument tournée vers l'avenir, au cœur du quartier Westend de

Francfort.

CODE DU BIEN: 25001273 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Détails des commodités

Gebäude und Außenbereich

- Komplette Kernsanierung und Neuaufbau im Jahr 2018
- Energieeffizienzklasse A mit einem Endenergieverbrauch von nur 41,39 kWh/m²a
- 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 Insektenschutz)

Gebäudetechnik und Sicherheit

- Eingangstüranlage RC 3 mit Schall- und Brandschutz sowie Türoberschließer
- 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, begehbare 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

CODE DU BIEN: 25001273 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25001273 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.4.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 41.39 kwh/(m²*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 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25001273 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

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

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

www.von-poll.com