

Frankfurt am Main – Westend-Süd

??????????? Modernes City ??? Bestlage

????????? ??????????: 25001269



???? ??????: 480.000 EUR • ??????????: ca. 50,9 m² • ??????: 2

??????? ???????: 25001269 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25001269 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

?? ??? ??????

???????? ??????????	25001269	????? ???????	480.000 EUR
???????????	ca. 50,9 m ²	???????????	Käuferprovision
?????????	2		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ???	1		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
			Kaufpreises
??????????	1	?????????	????????
????? ?????????????	1920	??????????????	
		????????	??????????????????
			?????????

???????? ??????????: 25001269 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	???????????????	???????	41.39 kWh/m²a
?????????????? ?????????????????? ????????? ???	23.04.2035	????????????? ?????????????? ?????????????	A
????? ????????????	?????????????	????????????? ?????????????? ?????????????	2018
		????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	

???????? ??: 25001269 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

?? ???????



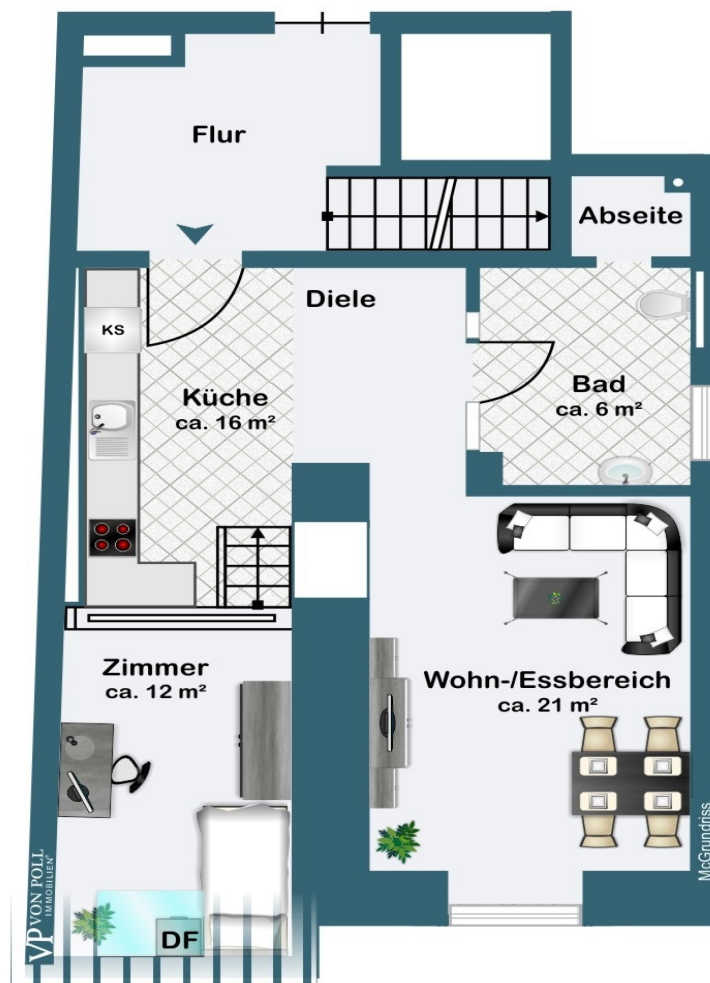
???????? ??????????: 25001269 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

?? ?????????



??????? ?????????: 25001269 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

???????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

???????? ??????????: 25001269 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

??? ?????? ???????????

?? ??? ??? ??? ??? ?????????????????? ?????????????? ??? ?????????????? - ???
????????????? ????????? Westend - ????? ?? ?????? ?????????????? ?????? ?????????????? ??
????????? ??? ???? ??? ???? ?????????????? ?????? ?? 2018. ?? ?????? ??????????????
??? ??? ???? ?????????, ?????????????????? ??? ?????, ?????????????????? ??????????
?? ?????? ????????? ?????? ??? ?? ?????????? ??????????????. ?? ??????????, ?????????
51 ?.?., ?????????? ?????????? ??????????????, ?????? ?????????? ?????????????? ??
????????????? ??????????. ?????? ?????????? ?? ?????? ??????????????????,
????????????????????? ? ?????????? ??? ?????????? ?? ??????????, ??? ?????????? ?? ??
????????????????? ????. ?? ?????????????? ?????????????????? ??? ?? 2024 ?? ?????????? ????
1.500 € ??? ?????. ?????????????, ??? ?????????????? ??? ?????????? ??????
?????????????/????????????????? ??? ?????????????????? ??? ?????????? ?????????? ??? ??????
?????????????????. ? ?????????? ?????????????????? ????????? Häcker (????????? Impresa ??
?????? ??????) ?????? ?????????????????? ?? ?????????? Siemens ??????? ?????????????, ????
????????????? ?????, ?????????-????????????, ?????????????????? ??? ?????????????-????????????????
?????????. ??? ?????????? backsplash, ??? ??? ???? ?????????? ??? ?????????????????? ??????????
????????????????? ??? ?????????????????? ??????????. ?? ?????????? ?????? ?????????? ??????
????????, ??? ???? ???? ???? ???? ???? ???? ???? ???? ???? ???? ???? ???? ???? ???? ????
?? ?????????, ????????? ?? ?????????????????? ????, ?????????????????? ?????????? ??? ??????????
????????? ?????????????? - ??? ??????????, ?????????????????? ??? ?????????????????? ?? ??????????????
????????? ??? ??????????????????. ??? ?????????????????, ??? ???? ?????????????????? ?????????? Velux
?? ?????????????? ?????? ?????????????? ??? ?? ?????? ?????????????????????? ??????????
????????????????? ?????????????? ?????? ??? ?? ?????????????? ?????????? ??????. ????
????????????? ?????????????????????? ?????? ?????????? ?????? ??? ???? ??????????????
????????????????? ??? ?????????? ??? ?????????????? ??? ?????????, ?????????????????????????????? ???
????????? ?????????? ??????????. ?? ?????????????? ?????????????????? ?????? ?????????????
?????????. ?????????????????????? ??????, ??? ???? ???? ?????????????????????, ??????????
????????????? ?? ?????????????? ??????, ?????????????? ?????????????????? ?????????? ??? ??????????
????????????????? ??????????, ?????????????????????? ?? ?????? ?????????? ?????????????? ?????? ???
?????????????. ??? ?? ?????????????????? ?????????????? ?????? ??? ?????? ???, ??? ??????
????????????? ??? ?? ???? ?????????? ?????????? ?????????????? - ??? ?????????????? ?????????? ????
??? ?????????????????? ??? ?? ???? ?????????????? ??? ?????????????? ??? ?????????? ?? ??? ???
??? ??? ?????????????????????? ?????????????????? ?????????? ??? ??????????????????.

??????? ???????: 25001269 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

??????????????? ??? ?????????

Gebäude

- Kernsaniertes Mehrfamilienhaus (Baujahr ursprünglich 1920, Kernsanierung 2018)
- Nur fünf Wohneinheiten – ruhige und exklusive Wohnatmosphäre
- Aufzug im schallisolierten Betonschacht (Hydrauliksystem)
- Vollwärmedämmung (nicht brennbare Mineralfaser)
- 3-fach verglaste Fenster ($U_g = 0,6 \text{ W/m}^2\text{K}$), Einbruchklasse RC 2
- Fenster im UG, EG und Haustüranlage zusätzlich mit P4A-Sicherheitsverglasung
- Haustür- und Wohnungstüren Sicherheitsklasse RC 3, Schallschutzklasse II (39 dB)
- Funkgesteuerte Aluminium-Rollläden, teilweise mit Innenplissees
- Grundstück komplett eingefriedet, Zugang mit Massivstahlzaun und Gartentor

Heizung & Energie

- Zwei kaskadierende Wärmepumpen (Mitsubishi Electric Ecodan)
- 100 % alternative Wärmeerzeugung – umweltfreundlich und effizient
- Automatische Umschaltung der Fußbodenheizung auf Kühlfunktion
- Verbrauchsmessung für Heizung und Wasser über Ultramess C3-Geräte in jeder Wohnung
- Energiestandard über den Anforderungen der EnEV

Wohnung

- Modernes Raumkonzept mit offener Wohn- und Esszone
- Einbauküche von Hæcker (Impressa Weiß) mit Siemens-Geräten:
- Induktionskochfeld
- Kühl-/Gefrierkombination
- Dunstabzugshaube
- Waschtrockner
- Vorratshochschrank, Glasrückwand, Holzbesteckeinsätze
- Duschbad mit: Rainfall-Dusche, Handbrause, beleuchtetem Spiegelschrank, Waschtisch mit Unterbau und Handtuchheizkörper
- Automatische Be- und Entlüftung
- Schlafzimmer mit motorbetriebenem Velux-Flachdachfenster und elektrischem Verdunklungsplissee
- Hausgeld inkl. Internet 50mB, Strom etc.
- Abstellraum mit Technikanschluss und Abwasserhebeanlage
- Fußbodenbelag: Feinsteinfliesen in Parkettoptik („Parkettfliese“)
- Kellerabteil im Untergeschoss

Komfort & Sicherheit

- Video-Sprechanlage

- Zentralschließanlage mit kodiertem Magnetschlüssel
- Elektrische Fenstersteuerung
- Raumthermostate in allen Bereichen

??????? ???????: 25001269 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

??? ??? ??? ??????????

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 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.

??????? ???????: 25001269 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

????? ????????????

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.

??????? ?????????: 25001269 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

von Poll Immobilien GmbH

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 26 91 57 0

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com