

Frankfurt am Main – Westend-Süd

Modernes Wohnen mit höchstem Anspruch im Westend

????????? ??????????: 25001273



???? ??????: 1.860.000 EUR • ??????????: ca. 176,3 m² • ??????: 4

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

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

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

?? ??? ??????

???????? ??????????	25001273	????? ???????	1.860.000 EUR
????????????	ca. 176,3 m ²	????????????	???????
???????	3	????????????	Käuferprovision
?????????	4		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????? ???	3		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
??????????			Kaufpreises
??????????	2	???????	?????????, WC
????? ?????????????	1920		?????????????,
			????????????????
			?????????, ?????????

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

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

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

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

?? ?????????



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

?? ????????



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

?? ????????



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

?? ?????????



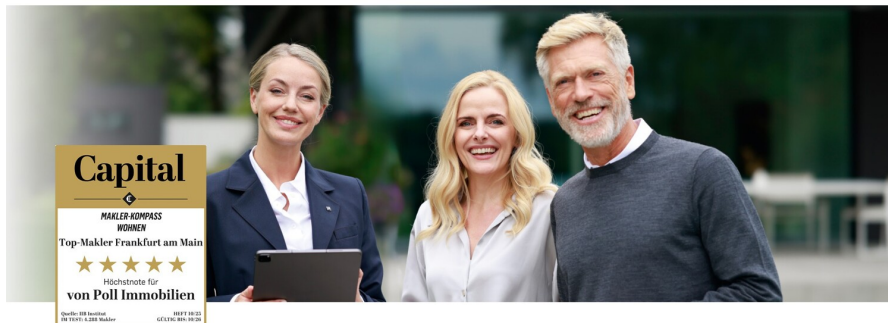
??????? ?????????: 25001273 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

?? ????????



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

?? ????????

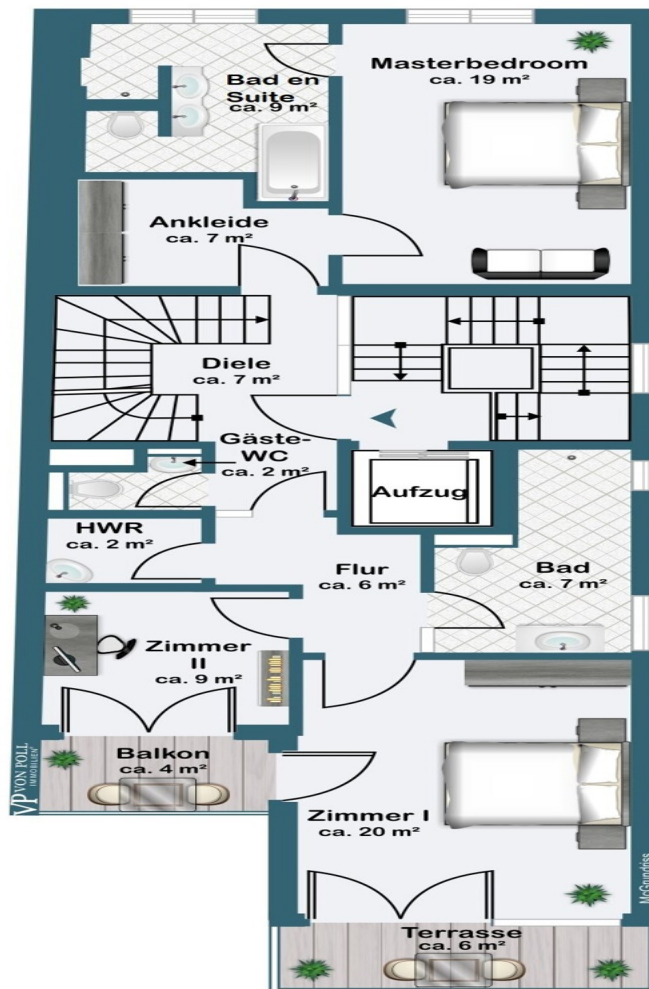


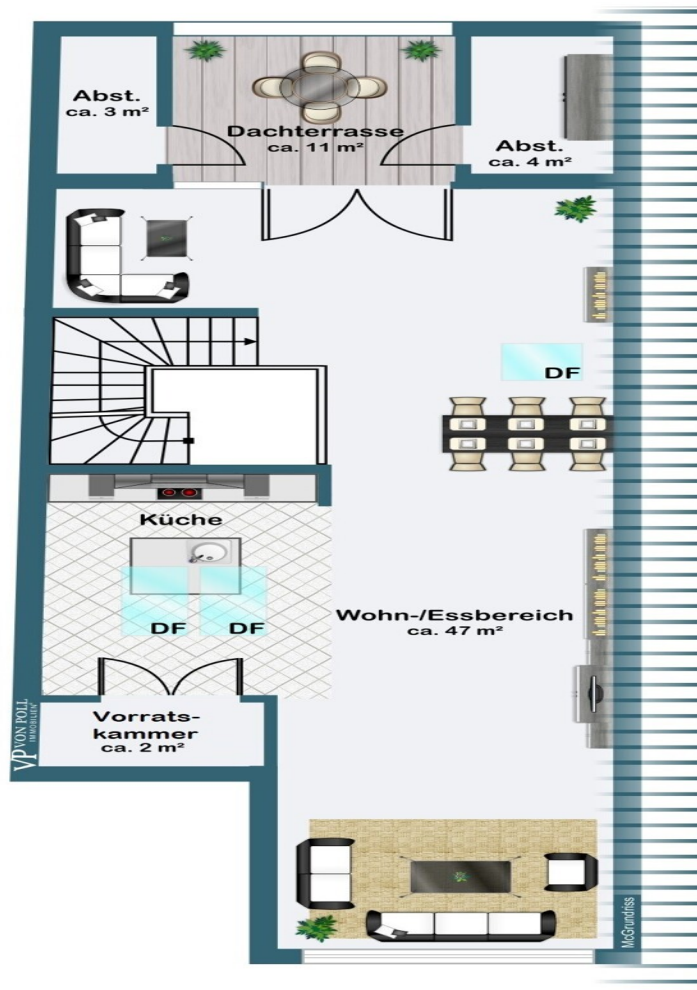
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

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

???????





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

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

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

In begehrter Westendlage Frankfurts präsentiert sich diese exklusive Dachgeschoss-Maisonettewohnung als seltene Gelegenheit für Liebhaber moderner Architektur und urbaner Eleganz. Das Gebäude wurde im Jahr 2018 vollständig neu aufgebaut beziehungsweise kernsaniert und überzeugt durch klare Linienführung, hochwertige Materialien und zeitlose Zurückhaltung in der Formensprache.

Die kleine Wohnanlage mit nur fünf Einheiten steht für Privatsphäre und Ruhe in einer der besten Adressen der Stadt. Das Penthouse erstreckt sich über das dritte Obergeschoss und das Dachgeschoss und bietet rund 171,6 Quadratmeter Wohnfläche mit perfekt durchdachtem Grundriss und hohem ästhetischem Anspruch. Die Wohnung ist derzeit für 3.750 Euro monatlich vermietet.

Bereits die Ankunft erfolgt stilvoll: Der Aufzug bringt Sie direkt in das dritte Obergeschoss, wo sich der großzügige Eingangsbereich öffnet. Von hier aus entfaltet sich die untere Wohnebene mit klarer Struktur und beeindruckendem Raumgefühl. Ein Zimmer mit spektakulärem Skyline-Blick sowie ein weiteres, ideal als Homeoffice nutzbares Zimmer mit eigenem Balkon schaffen flexible Nutzungsmöglichkeiten – beide lichtdurchflutet und mit Blick über die Dächer des Westends. Ein elegantes Tageslichtbad und das Master Bedroom mit maßgefertigter Ankleide und luxuriösem en suite Bad mit Duravit-Sanitärkeramik, bodengleicher Dusche und freistehender Wanne komplettieren diese Etage.

Über eine architektonisch fein gestaltete, LED-beleuchtete Treppe führt der Weg in die obere Wohnebene – das Herzstück der Maisonette. Hier öffnet sich der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich mit seiner offenen Häcker-Designküche, zwei Kochinseln, modernsten Siemens-Geräten und einem stimmungsvollen Lichtkonzept. Großflächige Fensterfronten verleihen diesem Raum eine unvergleichliche Weite und verbinden ihn harmonisch mit der großzügigen Dachterrasse, die ausreichend Platz für Lounge- und Diningbereiche bietet – ein Rückzugsort mit urbaner Noblesse und Weitblick.

Auch energetisch setzt das Haus Maßstäbe: Mit einem Endenergieverbrauch von nur 41,39 kWh/m²a (Effizienzklasse A) erfüllt es höchste Standards an Nachhaltigkeit und Energieeffizienz. Die moderne Gebäudehülle, hochwertige Wärmedämmung sowie effiziente Strom- und Heizsysteme sorgen für niedrige Betriebskosten und ein angenehmes Raumklima – zu jeder Jahreszeit.

Digitale Raumthermostate, funkgesteuerte Aluminium-Rollläden, motorisierte Sonnenschutzsysteme, eine Video-Sprechanlage, ein Inverter-Klimagerät und eine zentrale Heizungs- und Wassersteuerung sind dezent integriert und garantieren maximalen Wohnkomfort.

Dieses Penthouse steht für zeitlose Architektur, technische Perfektion und nachhaltige Bauqualität – eine rare Gelegenheit für Menschen, die das Außergewöhnliche suchen. Eine Stadtresidenz mit Stil, Komfort und Zukunft – im Herzen des Frankfurter Westends.

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

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

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, Abgussbecken, Elektroverteiler und Internetstützpunkt
- Interne Treppe mit LED-Stufenbeleuchtung
- Alle Velux- und Giebelfenster im Dachgeschoss mit Rollläden und Plissees

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

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

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.

??????? ???????: 25001273 - 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.

??????? ???????: 25001273 - 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