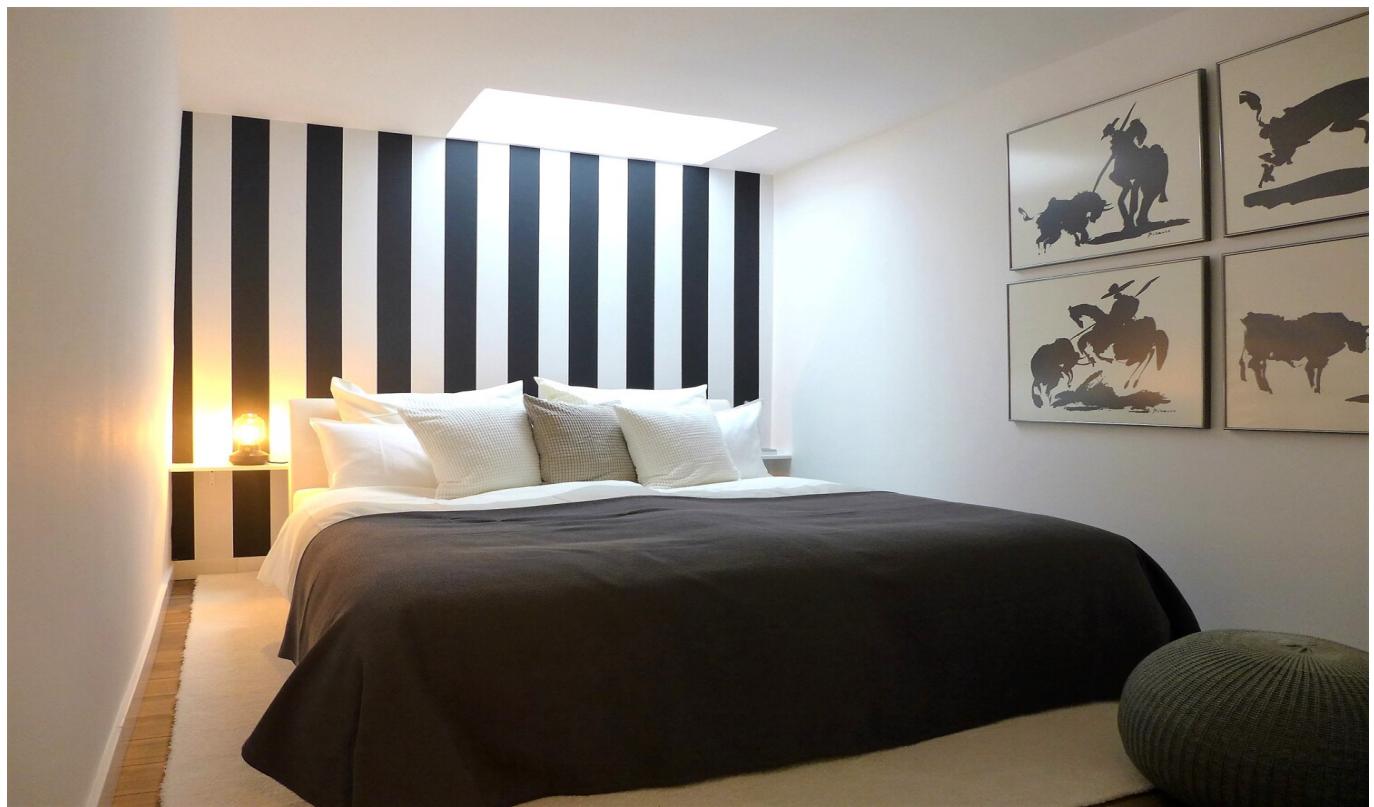


Frankfurt am Main – Westend-Süd

## Modernes Cityapartment Bestlage-ben

**VP azonosító: 25001269**



**VÉTELÁR: 480.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 50,9 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2**

VP azonosító: 25001269 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25001269 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

## Áttekintés

VP azonosító	25001269	Vételár	480.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 50,9 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálószobák	1	Felszereltség	Beépített konyha
Fürdoszobák	1		
Építés éve	1920		

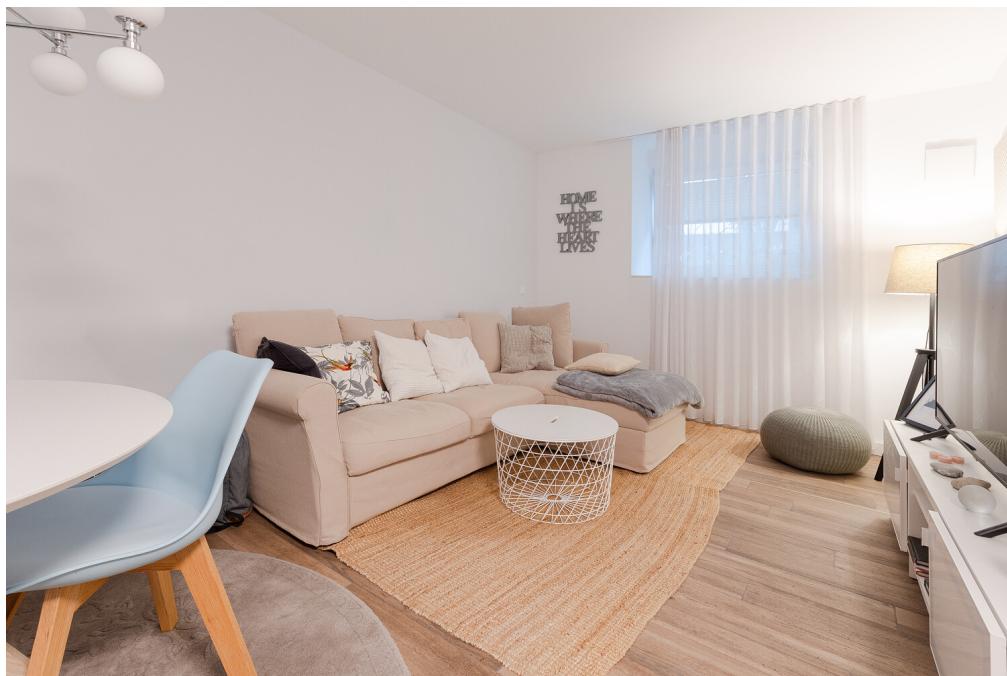
VP azonosító: 25001269 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Elektromosság	Végso energiafogyasztás	41.39 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	23.04.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Energiaforrás	Elektromosság	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2018

VP azonosító: 25001269 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001269 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001269 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

## Az ingatlan



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

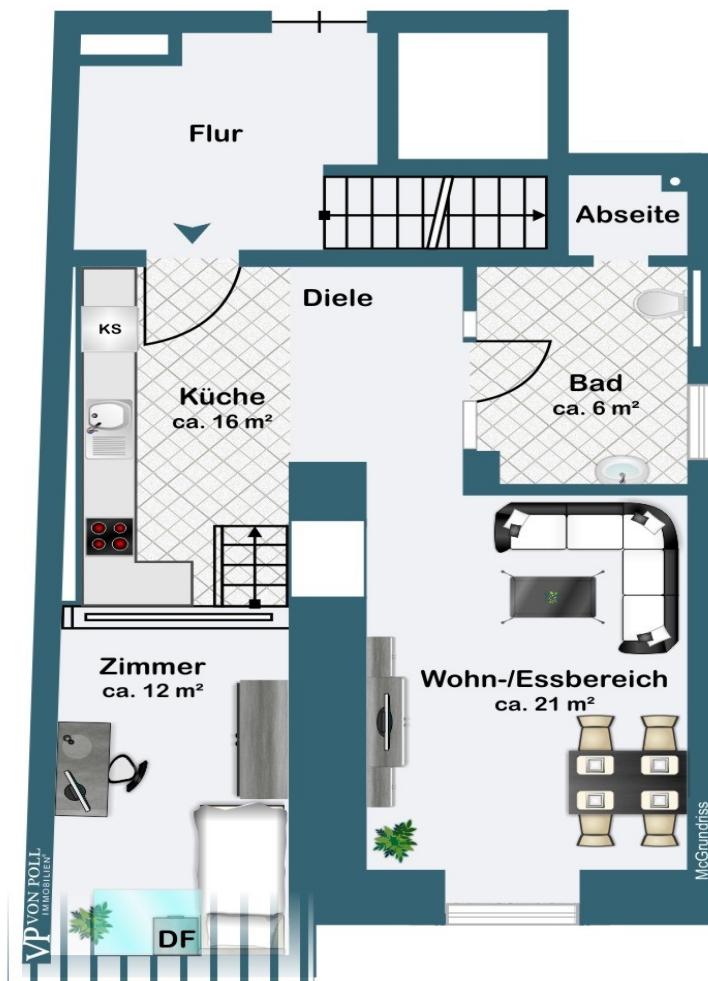
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

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

VP azonosító: 25001269 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25001269 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd**

## Az elso benyomás

Frankfurt egyik legelokelobb részén, a keresett Westend negyedben található ez a stílusos városi lakás, amely egy 2018-ban teljesen felújított épület alagsorában található. Az épület minden öt lakásból áll, így csendes, jól karbantartott környezetet biztosít magas szintű kényelemmel és személyes hangulattal. A körülbelül 51 m<sup>2</sup>-es lakás modern elrendezéssel, kiváló minőséggel berendezésekkel és átgondolt dizájnnal büszkélkedhet. Ideális fiatal szakemberek, ingázók vagy befektetők számára, akik értékelik a helyszínt, a minőséget és a hosszú távú értéket. A lakást 2024 óta bérlik havi 1500 eurós fix díjért. Belépéskor egy hívogató nappali/étkező fogadja, amelyet letisztult vonalak és stílusos részletek jellemeznek. A modern Häcker beépített konyha (fehér Impressa modell) csúcskategóriás Siemens készülékekkel van felszerelve, beleértve az indukciós fozolapot, a hutoszékrenyt, a páraelszívót és a mosó-szárítógépet. Az üveg hátfal, a magas kamraszékreny és a beépített világítás teszi teljessé a kifinomult megjelenést. A szomszédos zuhanyzó elegáns berendezéseket kínál, többek között esőztető zuhanyt, kiegészítő kézizuhanyt, megvilágított tükrös szekrényt, tárolós mosdószékrenyt, törölközöszárítót és automata szelőszekrényt – mindezt modern, funkcionális és aprólékos odafigyeléssel terveztek. A hálószobában egy motoros Velux tetőablak elektromos sötétítő rolóval és egy egyedi gyártású gardróbszékreny biztosítja a kivételes kényelmet és a kellemes térérzetet. A praktikus tárolóhelyiségekkel boséges helyet biztosít a minden napig tárgyaknak, és itt találhatók az épületgépészeti eszközök, beleértve a szennyvízátemelő állomást is. A lakáshoz egy külön pincehelyisége is tartozik. Az olyan kényelmi funkciók, mint a videós kaputelefon, a mágneses kulccsal ellátott központi zár, az elektromos ablakmelo-vezérlés és az egyedi szobatermosztátok hangsúlyozzák az ingatlan magas színvonalát. Ez a lakás tökéletesen egyensúlyban tartja a városi életet, a nyugodt elhelyezkedést és az elso osztályú építkezést – vonzó lehetőség minden saját tulajdonú lakást bérlok, minden befektető számára, akik Frankfurt egyik legrangosabb lakóövezetében szeretnék befektetést vállalni.

VP azonosító: 25001269 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

## Részletes felszereltség

### Gebäude

- Kernsanierter Mehrfamilienhaus (Baujahr ursprünglich 1920, Kernsanierung 2018)
- Nur fünf Wohneinheiten – ruhige und exklusive Wohnatmosphäre
- Aufzug im schallisolierten Betonschacht (Hydrauliksystem)
- Vollwärmédämmung (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 Häcker (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 Verdunklungsplisse
- 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

VP azonosító: 25001269 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25001269 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.4.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 41.39 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

VP azonosító: 25001269 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez*

---

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