

### Frankfurt am Main - Westend-Süd

## Modernes Cityapartment in Bestlage

VP azonosító: 25001269



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



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



## Áttekintés

VP azonosító	25001269
Hasznos lakótér	ca. 50,9 m <sup>2</sup>
Szobák	2
Hálószobák	1
Fürdoszobák	1
Építés éve	1920

Vételár	480.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Beépített konyha



# Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés
Energiaforrás	Elektromosság
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	23.04.2035
Energiaforrás	Elektromosság

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	41.39 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2018



## Az ingatlan







# Az ingatlan







## Az ingatlan





Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Leading COMPANIES 11 THE WORLD

www.von-poll.com



## Alaprajzok



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



### Az elso benyomás

In einer der exklusivsten Adressen Frankfurts – im begehrten Westend – befindet sich dieses stilvolle City-Apartment im Souterrain eines im Jahr 2018 kernsanierten Wohnhauses.

Das Haus umfasst lediglich fünf Wohneinheiten und bietet damit ein ruhiges, gepflegtes Umfeld mit hohem Wohnkomfort und persönlicher Atmosphäre.

Die circa 51 m² große Wohnung überzeugt durch ein modernes Raumkonzept, eine hochwertige Ausstattung und eine durchdachte Gestaltung. Sie eignet sich ideal für junge Berufstätige, Pendler oder Kapitalanleger, die Wert auf Lage, Qualität und Werthaltigkeit legen.

Die Wohnung ist seit 2024 pauschal für 1.500 Euro im Monat vermietet.

Beim Betreten der Wohnung öffnet sich ein einladender Wohn-/ Essbereich, der durch klare Linien und stilvolle Details besticht. Die moderne Einbauküche von Häcker (Modell Impressa Weiß) ist mit hochwertigen Siemens-Geräten ausgestattet – darunter Induktionsherd, Kühl-Gefrierkombination, Dunstabzugshaube und Waschtrockner. Eine Glasrückwand, ein Vorratshochschrank und integrierte Beleuchtungselemente runden das hochwertige Erscheinungsbild ab.

Das angrenzende Duschbad überzeugt durch eine edle Ausstattung mit Rainfall-Dusche, zusätzlicher Handbrause, beleuchtetem Spiegelschrank, Waschtisch mit Unterschrank, Handtuchheizkörper und einer automatischen Be- und Entlüftungsanlage – alles modern, funktional und mit Liebe zum Detail gestaltet.

Im Schlafzimmer sorgen das motorbetriebene Velux-Flachdachfenster mit elektrischem Verdunklungsplissee sowie ein maßgefertigter Einbauschrank für hohen Komfort und ein angenehmes Raumgefühl.

Ein praktischer Abstellraum bietet Platz für Alltägliches und beherbergt die Technik inklusive der Abwasserhebeanlage. Zur Wohnung gehört außerdem ein separates Kellerabteil.

Komfortdetails wie eine Video-Sprechanlage, Zentralschließanlage mit Magnetschlüssel, elektrische Fenstersteuerung und Raumthermostate unterstreichen den hochwertigen Gesamtstandard dieser Immobilie.



Dieses Apartment vereint urbanes Wohnen, ruhige Lage und erstklassige Bausubstanz in perfekter Balance – eine attraktive Gelegenheit sowohl für Selbstnutzer als auch für Kapitalanleger, die ein Investment in einer der repräsentativsten Wohnlagen Frankfurts suchen.



### Részletes felszereltség

#### 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 (Ug = 0,6 W/m<sup>2</sup>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

### 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



### 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.



### További információ / adatok

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 It. 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 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.



# 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

A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához

www.von-poll.com