Frankfurt am Main – Westend

Lichtdurchflutete Maisonettewohnung mit Skylineblick

CODICE OGGETTO: 25001189

PREZZO D'ACQUISTO: 745.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 110 m^2 • **VANI:** 4

CODICE OGGETTO: 25001189 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25001189 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25001189
Superficie netta	ca. 110 m²
Piano	5
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1979
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	745.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 20 m²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Balcone

CODICE OGGETTO: 25001189 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	05.06.2026
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	194.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1979

CODICE OGGETTO: 25001189 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25001189 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25001189 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25001189 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

La proprietà

VON POLL IMMOBILIEN

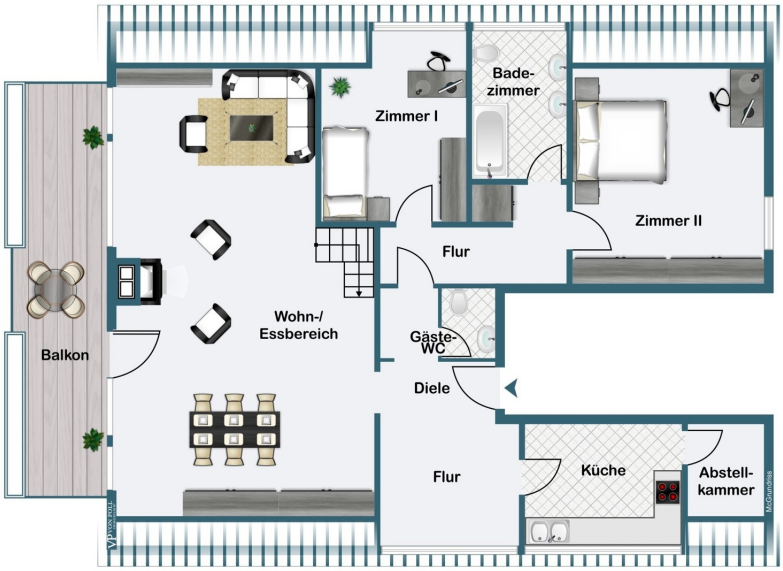
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

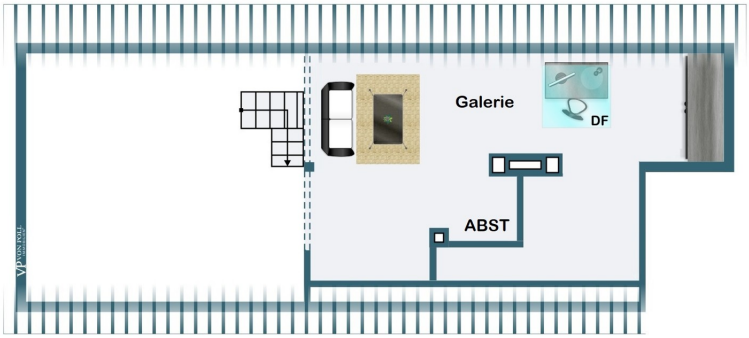
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25001189 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25001189 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

Una prima impressione

In Bestlage des Frankfurter Westends befindet sich diese besondere Maisonettewohnung im 5. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit einem Aufzug und nur neun Wohneinheiten aus dem Jahr 1979.

Die Vier-Zimmer-Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet viel Raum zur individuellen Gestaltung. Besonders hervorzuheben sind die außergewöhnliche Deckenhöhe, die lichtdurchfluteten Räume sowie der spektakuläre Blick auf die Frankfurter Skyline – sowohl von der großzügigen Terrasse als auch aus der Küche.

Die Wohnung ist Modernisierungs-/ Sanierungsbedürftig, bietet jedoch enormes Potenzial für Eigennutzer mit Sinn für Raum und Architektur oder Kapitalanleger, die auf Lage setzen.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in ein großzügiges Entree. Von hier aus sind das Gäste-WC sowie ein erstes Zimmer erreichbar. Das helle Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche überzeugt durch seine angenehme Größe und seine Helligkeit. Ein weiteres Zimmer bietet sich ideal als Schlafzimmer, Kinder- oder Arbeitszimmer an. Das Herzstück der unteren Ebene bildet das eindrucksvolle Wohnzimmer mit offenem Kamin und beeindruckender Raumhöhe. Von hier aus gelangt man auf den großen Balkon mit freiem Blick über die Skyline – ein echtes Highlight dieser Immobilie. Auch die Küche profitiert von dieser einmaligen Aussicht.

Eine innenliegende Treppe führt in die obere Etage der Wohnung – eine offen gestaltete Galerie im Dachgeschoss, die sich flexibel als Arbeitsbereich oder Atelier nutzen lässt.

Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein separater Kellerraum. Ein Aufzug ist selbstverständlich vorhanden und bringt Sie bequem bis zur Wohnung.

Diese Wohnung ist ein echtes Unikat mit Seltenheitswert – ideal für alle, die das Besondere suchen und eine Immobilie mit Charme, Aussicht und Entwicklungspotenzial in bester Lage realisieren möchten.

CODICE OGGETTO: 25001189 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

Dettagli dei servizi

- Hohe Decken
- Parkettboden
- Gäste-WC
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Balkon mit Skylineblick
- Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz
- Aufzug

CODICE OGGETTO: 25001189 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

Tutto sulla posizione

Makrolage & Umfeld

Die Immobilie befindet sich in einem der begehrtesten Teilbereiche des Westend-Süd, unweit des Bankenviertels mit seinen charakteristischen Hochhäusern wie dem Opernturm, dem Messeturm, Tower 185 oder auch den Türmen der Deutschen Bank. Das Viertel besticht durch prachtvolle Gründerzeitfassaden, teils mit modernen Bürobauten im Umfeld – ein stilvoll-eleganter Wohnstandort mit hoher Lebensqualität. Das Wohnviertel liegt eingebettet zwischen Messe und der Innenstadt.

Parks & Grünanlagen
•Grüneburgpark: Eine großzügige 29?ha große Parkanlage mit altem Baumbestand, Spielplätzen sowie Spazierwegen. Der Palmengarten grenzt unmittelbar an – ein grüner Rückzugsort mitten in der Stadt.
•Rothschildpark: Kleinere, aber dennoch sehr gepflegte Parkanlage mit historischen Elementen wie dem neugotischen Zierturm, sind zu Fuß circa in 15 Minuten zu erreichen. Ideal für einen kurzen Stadtspaziergang oder eine Pause im Freien.

Zusammen mit Palmengarten und dem Grüneburgpark bildet dies eines der grünsten Ensembles innerhalb des innerstädtischen Alleenrings.

Cafés & Restaurants
•Sunny Side Up: Hell und freundlich, gelobt für entspanntes Ambiente bei Frühstück und leichten Speisen.
•Backstube Liebesbrot: Artisanale Bäckerei mit Cafécharme – beliebt bei Anwohnenden für Kaffee und Gebäck.
•Caféhaus Siesmayer: Klassisches Café mit typischer Frühstückskarte in schöner Umgebung.

Beliebte Restaurants in fußläufiger Nähe:
•La Scuderia (italienisch, sehr hohe Bewertung, teilweise mit Gartenbereich).
•Naná Restaurant (edle italienische Küche mit hervorragender Weinkarte).
•Ojo de Agua Wine & Beef Kontor (argentinische Steak?& Weinküche, sehr beliebt).
•Erno’s Bistro: Französische Haute Cuisine mit langer kulinarischer Tradition und stilvollem Ambiente.

Öffentliche Verkehrsmittel (ÖPNV)
•U?Bahn: Die U-Bahn?Station Westend auf der C?Strecke wird von den Linien U6 und U7 bedient. Die Station ist ca. 300?m entfernt.
•U-Bahn & Straßenbahn (U4, 16, 17): Haltestelle Festhalle/Messe ist ca. 200m entfernt.
•S?Bahn & U?Bahn-Knoten: In unmittelbarer Nähe befinden sich auch die Haltestellen Alte Oper, Taunusanlage und Bockenheimer Warte, von wo aus mehrere U? und S?Bahn?Linien erreichbar sind, für schnelle Anbindung an Stadtzentrum wie Flughafen oder Messe.
•Straßenbahn & Bus: Nur wenige Gehminuten zur Tramlinie 16 rund um den Alleenring. Außerdem Metrobuslinien wie M32 oder M36, z.?B. Richtung Grüneburgpark oder Palmengarten.

CODICE OGGETTO: 25001189 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.6.2026.
Endenergieverbrauch beträgt 194.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

CODICE OGGETTO: 25001189 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Doris Jedlicki

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 - 26 91 57 0
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com