

Frankfurt am Main - Westend

# Drei-Zimmer-Wohnung auf Gartenebene mit Tiefgaragenstellplatz

*Codice oggetto: 26001055*



**PREZZO D'ACQUISTO: 745.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 114,9 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**Codice oggetto: 26001055 - 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: 26001055 - 60325 Frankfurt am Main - Westend**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26001055	Prezzo d'acquisto	745.000 EUR
Superficie netta	ca. 114,9 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Vani	3	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Come nuovo
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2011	Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato		

Codice oggetto: 26001055 - 60325 Frankfurt am Main - Westend

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo energetico	37.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	24.03.2036	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2011

Codice oggetto: 26001055 - 60325 Frankfurt am Main - Westend

## La proprietà



Codice oggetto: 26001055 - 60325 Frankfurt am Main - Westend

## La proprietà



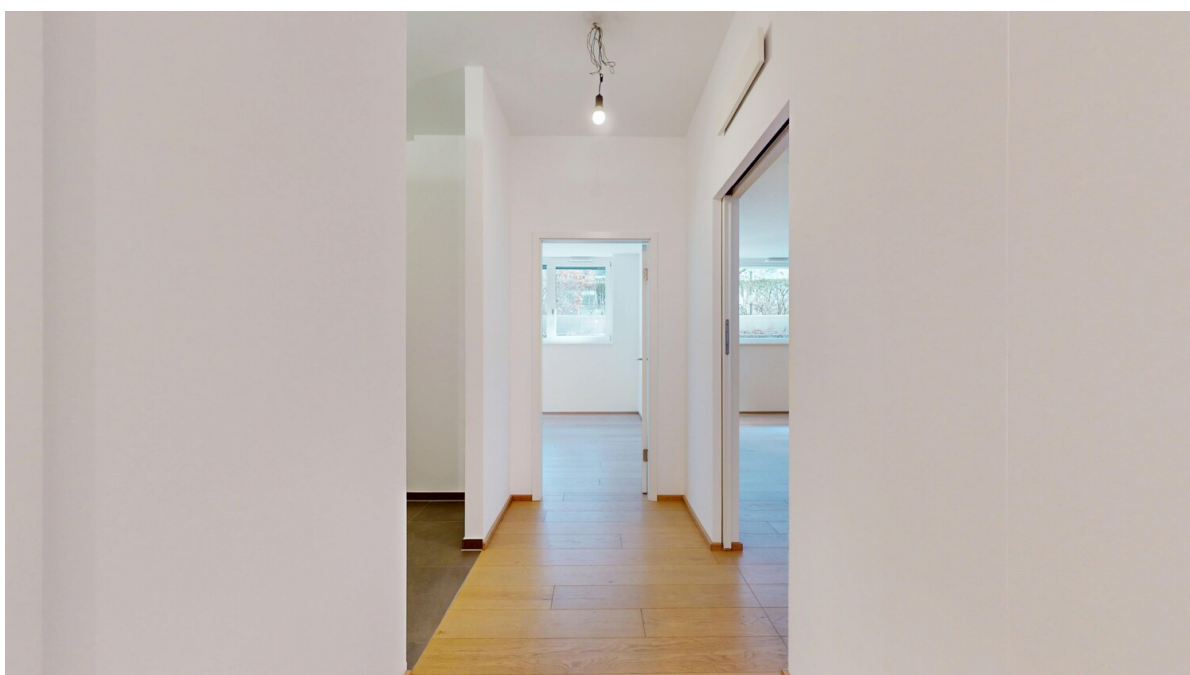
Codice oggetto: 26001055 - 60325 Frankfurt am Main - Westend

## La proprietà



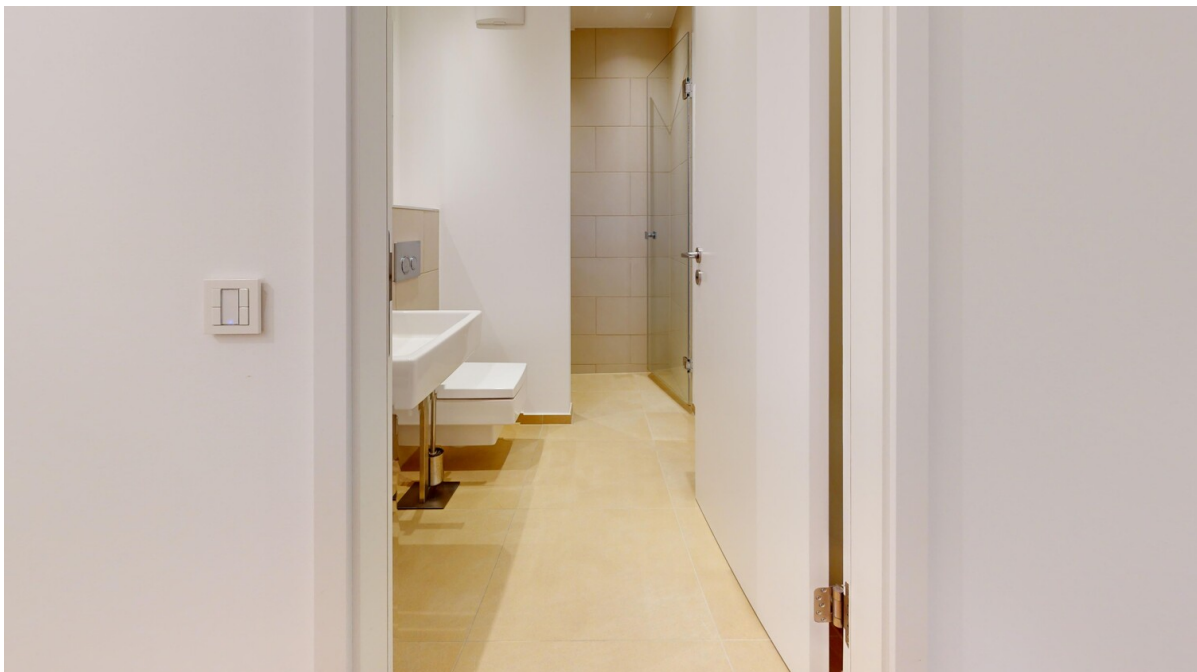
Codice oggetto: 26001055 - 60325 Frankfurt am Main - Westend

## La proprietà



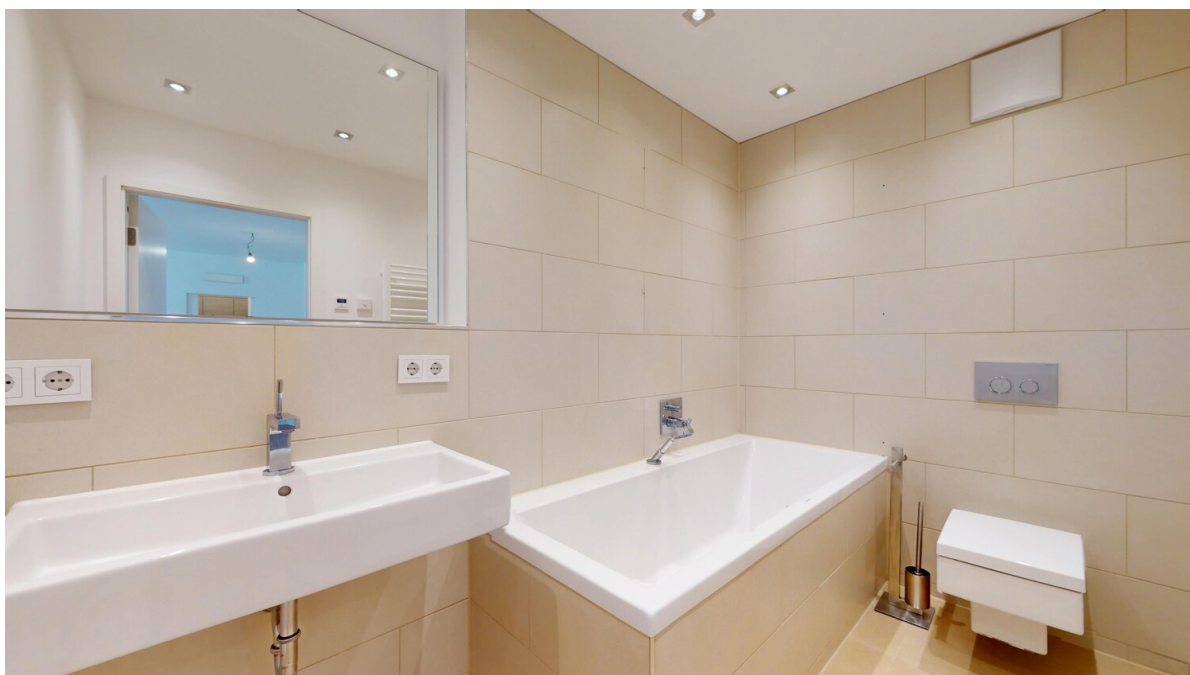
Codice oggetto: 26001055 - 60325 Frankfurt am Main - Westend

## La proprietà



Codice oggetto: 26001055 - 60325 Frankfurt am Main - Westend

## La proprietà



Codice oggetto: 26001055 - 60325 Frankfurt am Main - Westend

## La proprietà



Codice oggetto: 26001055 - 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: 26001055 - 60325 Frankfurt am Main - Westend**

## Una prima impressione

Die Souterrainwohnung befindet sich in einem stilvollen Wohnensemble mit einem parkähnlich angelegtem Innengarten. Sowohl die Wohnung als auch die Tiefgarage und die weiteren Nutzflächen im Untergeschoss sind bequem und barrierefrei über einen Aufzug erreichbar.

Von der großzügig gestalteten Diele aus erschließen sich alle Räume auf komfortable Weise. Der durchdachte Grundriss bietet einen weitläufigen Wohnbereich, zwei ruhige, großzügige Schlafzimmer, eine separate Küche von Miele mit hochwertigen Markengeräten sowie ein elegantes Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Badewanne, Dusche und WC.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Abstellraum mit integrierter Garderobe, einen Hauswirtschaftsraum sowie ein zusätzliches Duschbad mit Gäste-WC.

Eine Deckenhöhe von circa drei Metern in Kombination mit hochwertigen Materialien – darunter Echtholzparkett – verleiht der Wohnung ein besonderes, stilvolles Wohnambiente.

Der geschmackvoll angelegte Gemeinschaftsgarten steht den Bewohnern zur Nutzung zur Verfügung und bietet eine ruhige Rückzugsmöglichkeit mitten in der Stadt.

Die Wohnung eignet sich ideal für anspruchsvolle Singles oder Paare, die urbanes Leben mit Komfort und ästhetischem Anspruch verbinden möchten.

Ein großzügiger Tiefgaragenstellplatz rundet das attraktive Angebot ab. Darüber hinaus steht ein Fahrradraum zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

**Codice oggetto: 26001055 - 60325 Frankfurt am Main - Westend**

## Dettagli dei servizi

- Aufzug
- Einbauküche von Miele mit Einbaugeräten
- Möglichkeit der Smarthome Steuerung über die Gira App
- Bodenkühlsystem für angenehme Raumtemperaturen
- Hochwertiger Parkettboden
- Deckenbeleuchtung in den Bädern
- Elektrische Jalousien in beiden Zimmern
- Hauswirtschaftsraum
- Gemeinschaftlich nutzbarer Garten und Fahrradraum
- Tiefgaragenstellplatz

**Codice oggetto: 26001055 - 60325 Frankfurt am Main - Westend**

## Tutto sulla posizione

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 der nahegelegenen U-Bahnstation Westend äußerst komfortabel. Mit den Linien U6 und U7 gelangen Sie schnell in die Frankfurter Innenstadt sowie zum Hauptbahnhof. Auch der Frankfurter Flughafen ist sowohl mit dem öffentlichen Nahverkehr als auch mit dem Auto bequem erreichbar. Die Universität sowie zahlreiche kulturelle Einrichtungen

befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Trotz der zentralen Lage präsentiert sich das Westend-Süd ruhig, grün und dezent exklusiv – ein idealer Rückzugsort für anspruchsvolles Wohnen.

**Codice oggetto: 26001055 - 60325 Frankfurt am Main - Westend**

## Ulteriori informazioni

**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: 26001055 - 60325 Frankfurt am Main - Westend**

## Partner di contatto

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

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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