

Frankfurt am Main – Westend

## Appartamento di quattro locali ben tenuto con balcone in buona posizione

Codice oggetto: 25001242



PREZZO D'ACQUISTO: 685.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 82,3 m<sup>2</sup> • VANI: 4

Codice oggetto: 25001242 - 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: 25001242 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25001242
Superficie netta	ca. 82,3 m <sup>2</sup>
Piano	1
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1969

Prezzo d'acquisto	685.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25001242 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	128.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	28.04.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1969

Codice oggetto: 25001242 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## La proprietà





Codice oggetto: 25001242 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## La proprietà



Codice oggetto: 25001242 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

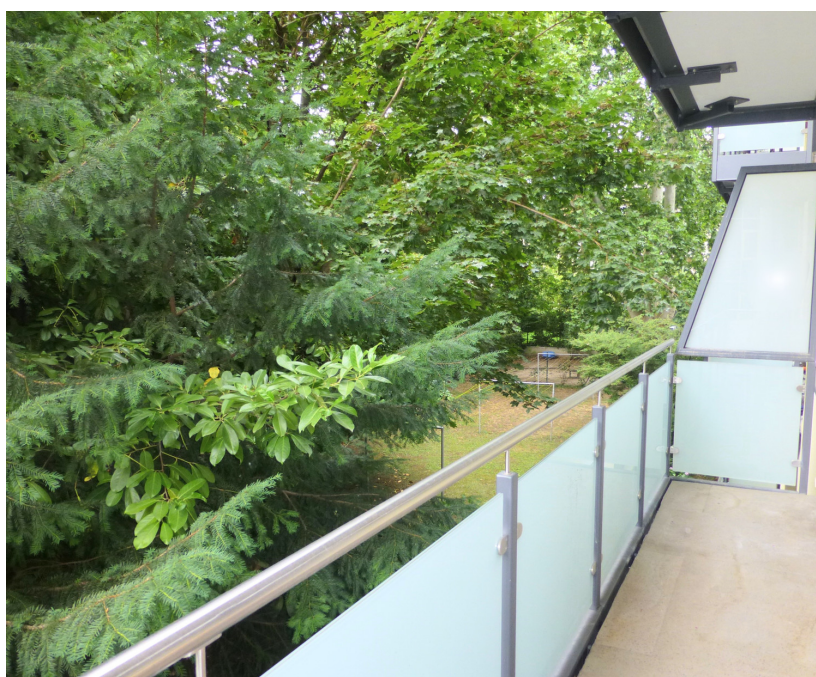
## La proprietà





Codice oggetto: 25001242 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

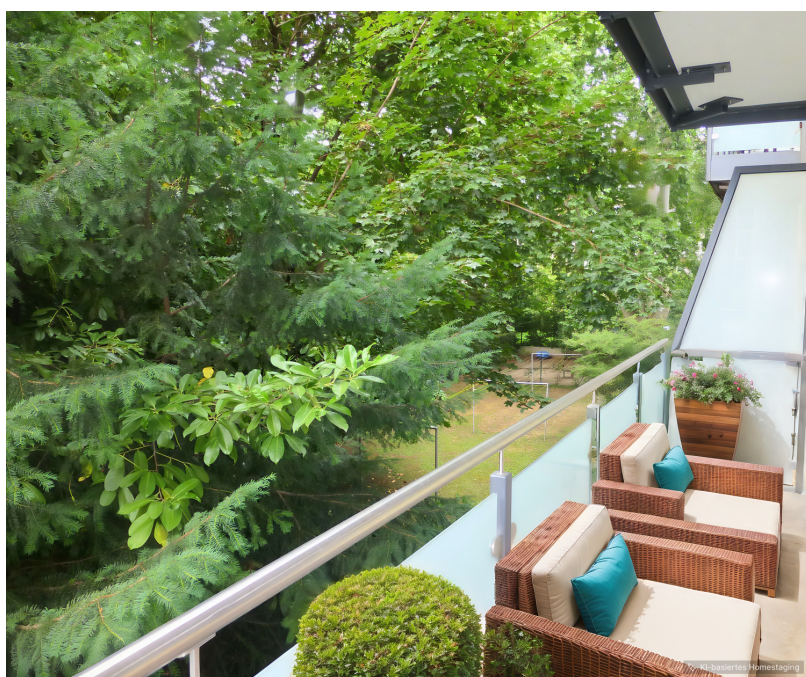
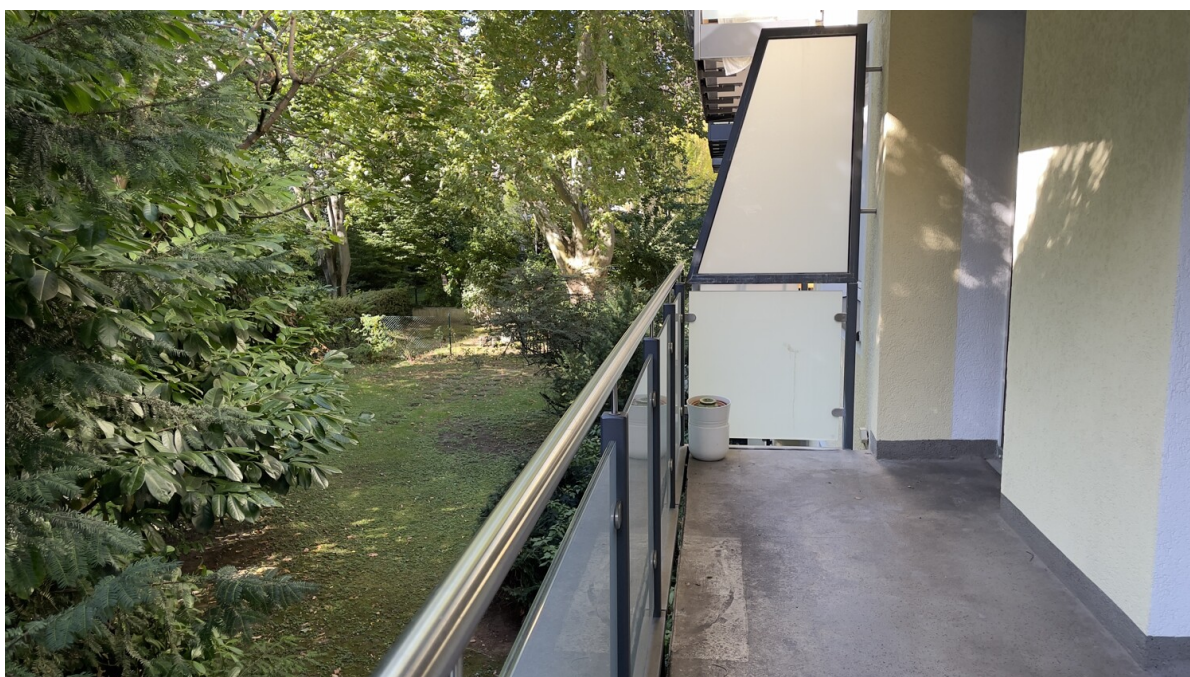
## La proprietà





Codice oggetto: 25001242 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## La proprietà



Codice oggetto: 25001242 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## La proprietà

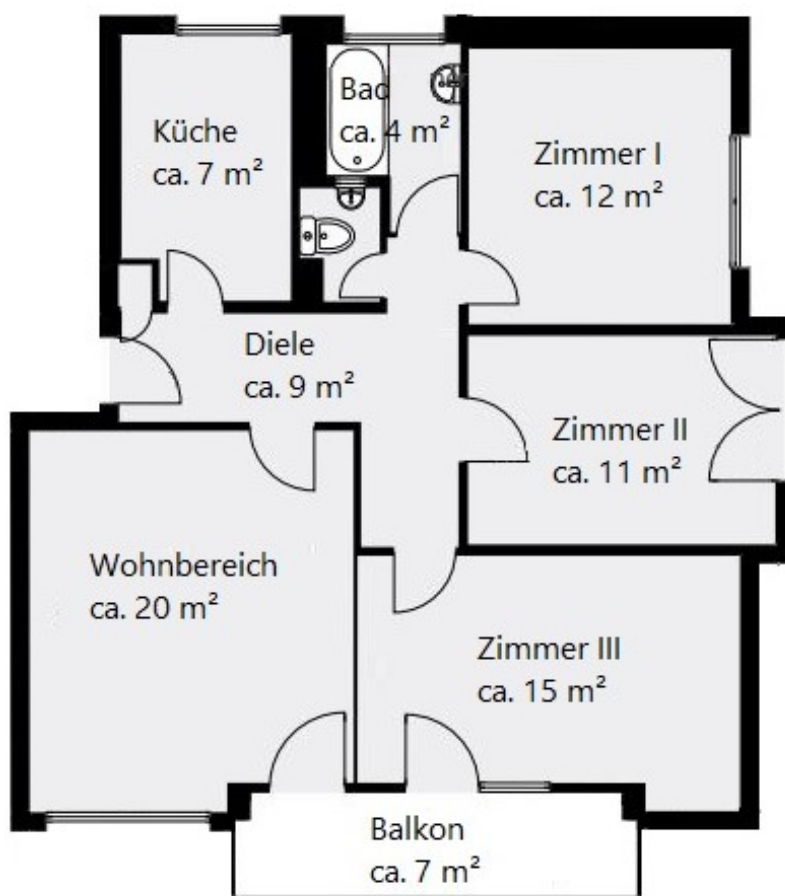


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Codice oggetto: 25001242 - 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: 25001242 - 60325 Frankfurt am Main – Westend**

## Una prima impressione

Questo appartamento ben tenuto e luminoso, costruito nel 1969, offre circa 82 metri quadrati di superficie abitabile, distribuiti idealmente in quattro stanze. L'immobile è in buone condizioni, essendo stato ampiamente ristrutturato nel 2011. Grazie alle sue caratteristiche e alla sua disposizione, è ideale per coppie o piccole famiglie. Vanta una planimetria ben progettata: tutte le stanze sono facilmente accessibili dal corridoio centrale, eliminando la necessità di camere comunicanti. L'ampia zona giorno offre accesso diretto al balcone, offrendo ulteriore spazio esterno nelle giornate più calde. Un'ampia finestra panoramica offre una vista sul verde circostante. Con un totale di tre camere da letto, l'immobile offre ampia privacy e flessibilità, consentendo un utilizzo individuale degli ambienti. Il bagno, inondato di luce naturale, è progettato in modo funzionale e dotato di vasca da bagno (nuova caldaia installata nel 2025). È incluso anche un WC separato. La cucina componibile è ben attrezzata con tutti gli elettrodomestici necessari, consentendo di iniziare a cucinare immediatamente senza ulteriori investimenti. Ulteriore spazio di stoccaggio si trova nei pratici locali seminterrati e in un ripostiglio in soffitta. È disponibile anche un deposito per biciclette. L'appartamento è riscaldato da un sistema di riscaldamento a pavimento autonomo. I proprietari pagano le spese di riscaldamento e acqua calda direttamente all'azienda elettrica. La posizione centrale dell'immobile offre un ottimo accesso ai mezzi pubblici e a un'ampia gamma di negozi, scuole, medici e attività ricreative nelle vicinanze. Anche aree verdi e parchi sono raggiungibili in pochi minuti. In sintesi, questo quadrilocale si presenta come un'unità ben tenuta in una piacevole zona residenziale. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di fissare un appuntamento per una visita.

Codice oggetto: 25001242 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Dettagli dei servizi

- Parkett
- Einbauküche
- Tageslichtbad
- Separates WC
- Balkon
- Abstellabteil im Dachboden
- Kellerräume

**Codice oggetto: 25001242 - 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 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.



Codice oggetto: 25001242 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.4.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 128.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Codice oggetto: 25001242 - 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)