Frankfurt am Main – Westend-Süd

Vivere in modo moderno con i più alti standard nel Westend

Codice oggetto: 25001273

PREZZO D'ACQUISTO: 1.860.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 176,3 m^2 • **VANI:** 4

Codice oggetto: 25001273 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

- 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: 25001273 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25001273
Superficie netta	ca. 176,3 m²
Piano	3
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1920

Prezzo d'acquisto	1.860.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell’immobile	Ristrutturato
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25001273 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Elettricità
Certificazione energetica valido fino a	23.04.2035
Fonte di alimentazione	Elettrico

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	41.39 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2018

Codice oggetto: 25001273 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

La proprietà

Codice oggetto: 25001273 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

La proprietà

Codice oggetto: 25001273 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

La proprietà

Codice oggetto: 25001273 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

La proprietà

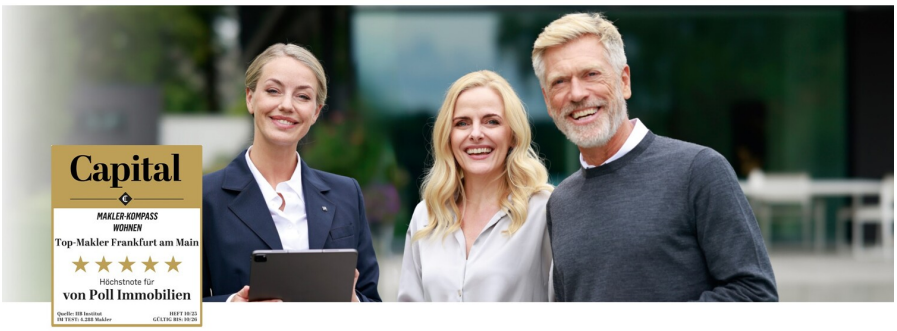
Codice oggetto: 25001273 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

La proprietà

Codice oggetto: 25001273 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

La proprietà

VON POLL IMMOBILIEN



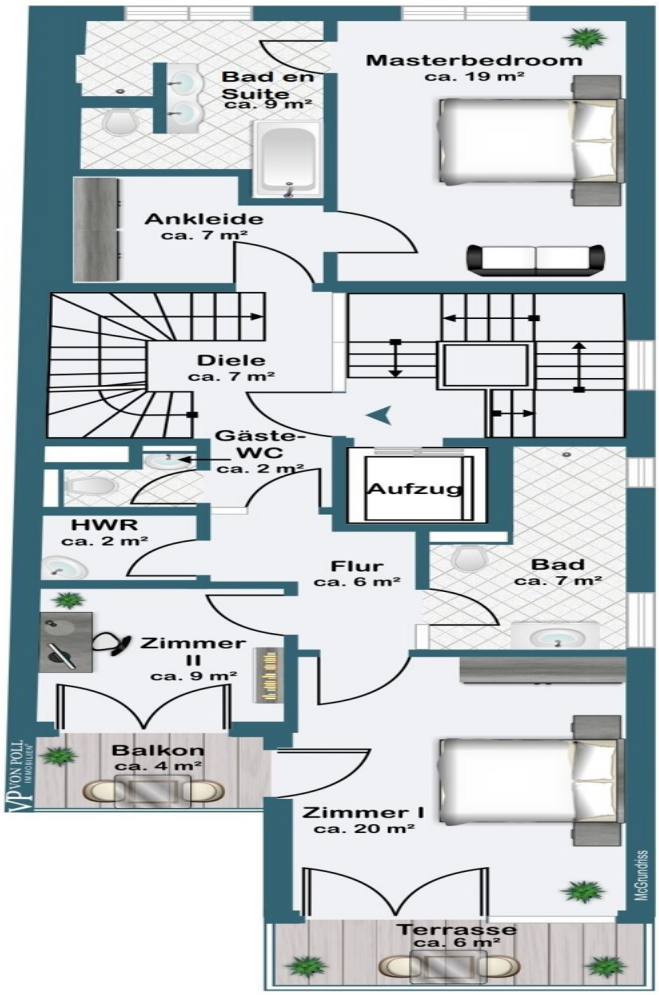
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

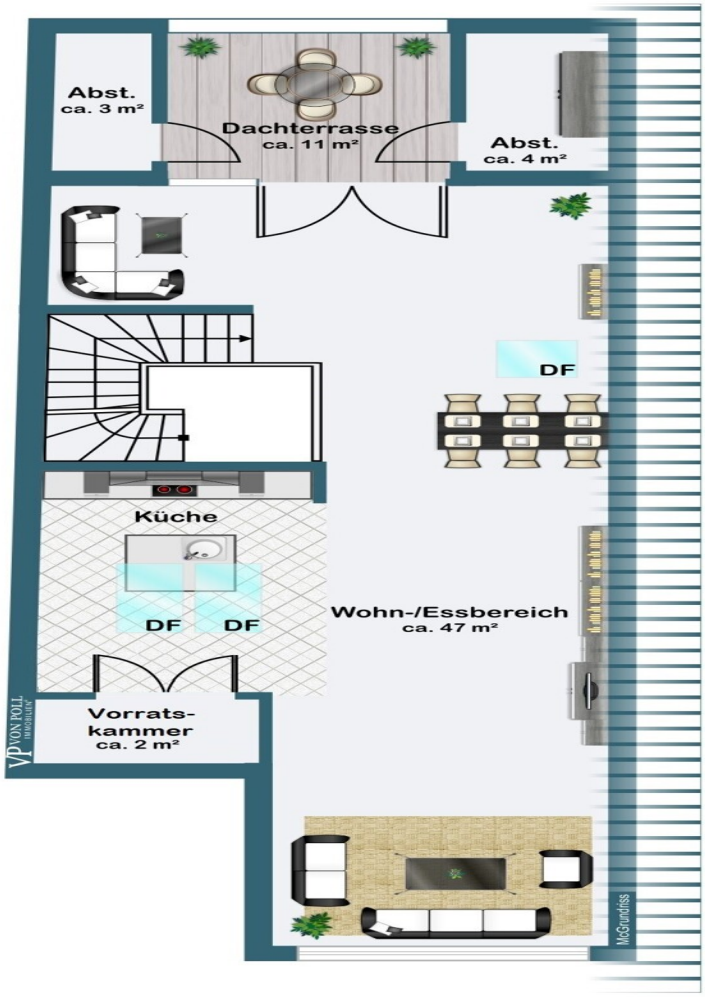
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

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

Codice oggetto: 25001273 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

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: 25001273 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Una prima impressione

Situato nel ricercato quartiere Westend di Francoforte, questo esclusivo attico duplex rappresenta una rara opportunità per gli amanti dell'architettura moderna e dell'eleganza urbana. Completamente ricostruito e ristrutturato nel 2018, l'edificio colpisce per le sue linee pulite, i materiali di alta qualità e il design sobrio e senza tempo. Il piccolo complesso, composto da sole cinque unità, offre privacy e tranquillità in uno degli indirizzi più prestigiosi della città. Distribuito tra il terzo piano e la mansarda, l'attico offre circa 171,6 metri quadrati di superficie abitabile con una disposizione perfettamente progettata e un'estetica sofisticata. L'appartamento è attualmente affittato a 3.750 euro al mese. Anche l'arrivo è elegante: l'ascensore porta direttamente al terzo piano, dove vi attende un ampio ingresso. Da qui, il piano inferiore si dispiega con una struttura chiara e un impressionante senso dello spazio. Una stanza con spettacolare vista sullo skyline e un'altra stanza, ideale come home office e dotata di balcone privato, offrono soluzioni abitative flessibili, entrambe inondate di luce naturale e con vista sui tetti del Westend. Un elegante bagno con luce naturale e la camera da letto principale con cabina armadio su misura e lussuoso bagno privato con sanitari Duravit, cabina doccia e vasca da bagno freestanding completano questo piano. Una scala illuminata a LED dal design accattivante conduce al piano superiore, il cuore della maisonette. Qui si apre l'ampia zona giorno, pranzo e cucina, con una cucina di design Häcker a pianta aperta con due isole, elettrodomestici Siemens all'avanguardia e un'illuminazione d'atmosfera. Le ampie finestre conferiscono a questo spazio un'impareggiabile sensazione di spaziosità e lo collegano perfettamente alla generosa terrazza sul tetto, che offre ampio spazio per il soggiorno e la zona pranzo: un rifugio dall'eleganza urbana e dalla vista panoramica. La casa stabilisce nuovi standard anche in termini di efficienza energetica: con un consumo energetico finale di soli 41,39 kWh/m²a (classe di efficienza A), soddisfa i più elevati standard di sostenibilità ed efficienza energetica. Il moderno involucro edilizio, l'isolamento termico di alta qualità e gli efficienti impianti elettrici e di riscaldamento garantiscono bassi costi di esercizio e un clima interno confortevole, tutto l'anno. Termostati digitali, tapparelle in alluminio radiocomandate, sistemi di protezione solare motorizzati, videocitofono, condizionatore inverter e controllo centralizzato di riscaldamento e acqua sono integrati con discrezione e garantiscono il massimo comfort abitativo. Questo attico è sinonimo di architettura senza tempo, perfezione tecnica e qualità costruttiva sostenibile: una rara opportunità per chi cerca lo straordinario. Una residenza urbana elegante, confortevole e a prova di futuro, nel cuore del quartiere Westend di Francoforte.

Codice oggetto: 25001273 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Dettagli dei servizi

Gebäude und Außenbereich
•Komplette Kernsanierung und Neuaufbau im Jahr 2018
•Energieeffizienzklasse A mit einem Endenergieverbrauch von nur 41,39 kWh/m²a
•Hochwertige Wärmedämmung und moderne Gebäudehülle
•Zeitlose, klare Architektur in kleiner Wohneinheit mit nur fünf Parteien
•Großzügige Dachterrasse mit zwei seitlichen Abstellräumen, Licht- und Stromanschlüssen
•Balkone und Terrassen mit hochwertigem Sichtschutz
•Bodentiefe, dreifachverglaste Fenster im gesamten Gebäude
•Außenliegende, funkgesteuerte Aluminium-Rollläden
•Motorisierte Sonnenschutzsysteme (Roma Zip-Screen mit Insektenschutz)
Gebäudetechnik und Sicherheit
•Eingangstüranlage RC 3 mit Schall- und Brandschutz sowie Türoberschließer
•Kodierte Zentralschließanlage
•Video-Gegensprechanlage an Tor und Haustür
•Digitale Gebäudesteuerung und zentrale Heizungs- und Wassersteuerung
•Digitale Raumthermostate in allen Räumen
•Fußbodenheizung mit zusätzlicher Kühlfunktion
•Inverter-Klimagerät zur gezielten Temperierung
•LED-Beleuchtungskonzept im gesamten Objekt
•Modernes Sicherheits- und Schließsystem
Wohnungsausstattung
•Hochwertiges Fischgrät-Echtholzparkett in allen Wohnbereichen
•Abgehängte Decken mit Downlights und fein abgestimmtem Lichtkonzept
•Glastürelemente für ein offenes, lichtdurchflutetes Raumgefühl
•Designküche von Häcker mit Siemens-Elektrogeräten, zwei Kochinseln, Glasrückwand und „Soft Touch to Open“-System
•Hochwertige Sanitärobjekte von Duravit, freistehende Badewanne, begehbare Dusche mit Raindance-Kopfbrause, Designarmaturen und Ambiente Beleuchtung
•Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen, Ausgussbecken, Elektroverteiler und Internetstützpunkt
•Interne Treppe mit LED-Stufenbeleuchtung
•Alle Velux- und Giebelfenster im Dachgeschoss mit Rollläden und Plissees

Codice oggetto: 25001273 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Tutto sulla posizione

In der renommierten Bettinastraße im Frankfurter Westend-Süd zu wohnen, bedeutet, sich für eine der begehrtesten und prestigeträchtigsten Lagen der Stadt zu entscheiden. Hier residieren Sie in einem Viertel, das seit Jahrzehnten für höchste Lebensqualität, kulturelle Eleganz und stabile Wertentwicklung steht – eine der ganz wenigen innerstädtischen Lagen, die Urbanität und Ruhe so perfekt vereinen.

Das Westend-Süd ist Frankfurts Inbegriff von Klasse und Stil. Gepflegte Gründerzeitfassaden, alte Baumbestände und ein ausgewogenes Stadtbild prägen das Umfeld. Der Grüneburgweg mit seinen gehobenen Cafés, Feinkostläden und Boutiquen liegt nur wenige Schritte entfernt, ebenso der Palmengarten und der Botanische Garten – zwei der schönsten grünen Rückzugsorte der Stadt.

Kulturell wie infrastrukturell lässt die Lage keine Wünsche offen: Die Alte Oper, die Innenstadt und das Bankenviertel erreichen Sie in wenigen Minuten zu Fuß. Die U-Bahn-Stationen Westend und Alte Oper sowie verschiedene Buslinien sorgen für eine hervorragende Anbindung. Über die Autobahnen A66, A5 und A648 sind der Flughafen und das gesamte Rhein-Main-Gebiet schnell erreichbar.

Das Westend-Süd gilt als eine der wertstabilsten und exklusivsten Adressen Deutschlands – ideal für Menschen, die nicht nur wohnen, sondern investieren wollen: in Lage, Lebensqualität und langfristige Substanz.

Codice oggetto: 25001273 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Ulteriori informazioni

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 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 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: 25001273 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com