

Frankfurt am Main – Westend

# Komfortables Wohnen auf hohem Niveau in Top-Lage

*CODICE OGGETTO: 25001177*



PREZZO D'ACQUISTO: 1.755.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 153 m<sup>2</sup> • VANI: 4

CODICE OGGETTO: 25001177 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

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

**CODICE OGGETTO: 25001177 - 60323 Frankfurt am Main – Westend**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25001177               |
| Superficie netta    | ca. 153 m <sup>2</sup> |
| Piano               | 3                      |
| Vani                | 4                      |
| Camere da letto     | 3                      |
| Bagni               | 2                      |
| Anno di costruzione | 2011                   |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 1.755.000 EUR                                                             |
| Appartamento           | Piano                                                                     |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 6 m <sup>2</sup>                                                      |
| Caratteristiche        | Cucina componibile, Balcone                                               |

CODICE OGGETTO: 25001177 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Dati energetici

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento |
| Riscaldamento                           | Gas         |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 06.03.2035  |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 64.90 kWh/m²a       |
| Classe di efficienza energetica                       | B                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2011                |

CODICE OGGETTO: 25001177 - 60323 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: 25001177 - 60323 Frankfurt am Main – Westend**

## Una prima impressione

Diese exklusive Etagenwohnung aus dem Jahr 2011 überzeugt durch ihre gehobene Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung. Mit ihren vier Zimmern, darunter drei Schlafzimmern, und zwei voll ausgestatteten Bädern bietet sie idealen Wohnkomfort für Familien mit bis zu zwei Kindern oder für Paare mit großzügigem Platzbedarf.

Die weitläufig gestalteten Wohnräume profitieren von großen Fensterflächen, die für eine helle, freundliche Atmosphäre sorgen. Die maßgefertigte Einbauküche in hochwertiger Schreinerqualität mit Marken-Einbaugeräten und einem integrierten Weinkühlschrank erfüllt höchste Ansprüche an Funktion und Design. Elektrische Rollläden an allen Fenstern sowie eine zentrale Klimaanlage gewährleisten jederzeit ein angenehmes Raumklima. Zwei Balkone mit edlem Bangkirai-Belag bieten zusätzliche Wohnqualität im Freien und laden zum Verweilen ein.

Geölter Dielenboden in Kombination mit Fließestrich in Designoptik und einer durchgängigen Fußbodenheizung schaffen ein komfortables Wohnambiente. Stilvolle Akzente setzen Mosaikwände im Wohn- und Essbereich sowie im Master-Schlafzimmer mit En-Suite-Bad.

Das En-Suite-Bad ist hochwertig ausgestattet und verfügt über eine großzügige Dusche. Ein weiteres Tageslichtbad mit Badewanne und zusätzlicher Dusche bietet weiteren Komfort und ist ideal für Familien oder Gäste. Beide Bäder sind mit eleganten Waschtischen ausgestattet und geschmackvoll gestaltet. Ein in den Wohnzimmerschrank integrierter Homeoffice-Arbeitsplatz bietet eine unauffällige und praktische Lösung für das Arbeiten von zu Hause.

Ein separates Kellerabteil sowie ein Fahrradabstellplatz gehören ebenfalls zur Wohnung. Eine zentrale Wasserenthärtungsanlage unterstützt die Langlebigkeit aller Installationen.

Die gesamte hochwertige Ausstattung ist harmonisch aufeinander abgestimmt und verbindet Stil, Funktionalität und Wohnkomfort auf gelungene Weise. Zahlreiche maßgefertigte Einbauten ermöglichen einen sofortigen Einzug ohne großen Aufwand.

Die Immobilie eignet sich ideal für Käufer mit gehobenen Ansprüchen, die ein modernes Zuhause in attraktiver Lage suchen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

**CODICE OGGETTO: 25001177 - 60323 Frankfurt am Main – Westend**

## Dettagli dei servizi

- Hochwertige Einbauküche Vollaussstattung mit großem Weinkühlschrank (Gaggenau-Geräte)
- Hochwertige Einbaumöbel / Schreinerarbeit (Kerndesign.Studio)
- Fließestrich Designboden und Dielen-Parkettboden geölt
- Abgestimmtes Mosaik-Wanddesign
- Klimaanlage
- Homeoffice Arbeitsplatz in Wohnzimmereinbauschränk integriert
- Lichtkonzept (Fabas Luce Anzio,
- Fußbodenheizung
- En-Suite Masterbad
- Tageslichtbad mit Dusche und Wanne
- LAN-Verkabelung
- Elektrische Rollläden
- Tresor
- Zwei Balkone Bangkirai-Bodenbeläge
- Wasserenthärtungsanlage
- Fahrradabstellplatz im Keller

**CODICE OGGETTO: 25001177 - 60323 Frankfurt am Main – Westend**

## Tutto sulla posizione

Eingebettet zwischen Goethe Universität, Messegelände und Botanischem Garten erstreckt sich das an der Alten Oper beginnende Viertel in den Westen von Frankfurt. Es besticht aufgrund seiner zentrumsnahen und verkehrsgünstigen, dennoch aber ruhigen Lage ebenso, wie durch die Eleganz seiner historischen Prachtbauten, die von wohlhabenden Bürgern im 19. und frühen 20. Jahrhundert errichtet wurden. Begrünte Straßen, Plätze und Parks bieten Flaneuren und Sportlern, Familien oder Singles reichlich Raum zum Leben. Der Palmengarten und der weitläufige Grüneburgpark im Westen sowie der Rothschildpark im Osten bilden den grünen Rahmen des noblen Stadtteils, der durchweg über Immobilien in Premiumlagen verfügt. Für Lebendigkeit sorgen kleine, exklusive Läden, die Luxusgüter oder Genusswaren anbieten. Das gastronomische Angebot ist durchweg gehoben bis erlesen. Viele Cafés und Restaurants besitzen Gärten und Terrassen, deren mediterranes Flair für Lunch und Dinner sehr geschätzt wird.

Die U-Bahnstation Westend befindet sich in der Nähe. Von der Station fahren die U-Bahnen U6 sowie die U7. Alle Linien fahren in die Innenstadt. Mit dem PKW sind Sie in wenigen Minuten in der City, in etwa 5 Minuten auf der A66, Anschluss Messe und am Hauptbahnhof. Der Flughafen ist circa 8 Minuten entfernt.

**CODICE OGGETTO: 25001177 - 60323 Frankfurt am Main – Westend**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.3.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 64.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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: 25001177 - 60323 Frankfurt am Main – Westend**

## Partner di contatto

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

von Poll Immobilien GmbH

---

Gutzkowstraße 50 / Schweizer Platz, 60594 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 27 31 56 48 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)