

Frankfurt am Main - Westhafen

# Erstklassiges Wohnen direkt am Main – Drei-Zimmer-Designwohnung im Westhafen

*Codice oggetto: 26001001*



**PREZZO D'ACQUISTO: 895.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 86,51 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**Codice oggetto: 26001001 - 60327 Frankfurt am Main - Westhafen**

- **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: 26001001 - 60327 Frankfurt am Main - Westhafen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26001001
Superficie netta	ca. 86,51 m <sup>2</sup>
Piano	1
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2004
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 25000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	895.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

**Codice oggetto: 26001001 - 60327 Frankfurt am Main - Westhafen**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>a pavimento</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo finale di energia	<b>110.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>21.09.2035</b>	Classe di efficienza energetica	<b>D</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2004</b>

Codice oggetto: 26001001 - 60327 Frankfurt am Main - Westhafen

## La proprietà



Codice oggetto: 26001001 - 60327 Frankfurt am Main - Westhafen

## La proprietà



Codice oggetto: 26001001 - 60327 Frankfurt am Main - Westhafen

## La proprietà



Codice oggetto: 26001001 - 60327 Frankfurt am Main - Westhafen

## 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: 26001001 - 60327 Frankfurt am Main - Westhafen**

## Una prima impressione

Diese außergewöhnliche Drei-Zimmer-Wohnung positioniert sich in absoluter Prime Waterfront-Lage: erste Reihe am Main, auf der begehrten Mole im Frankfurter Westhafen – einer der exklusivsten Wohnadressen der Stadt. Die unmittelbare Nähe zum Mainufer und zum Sportboothafen schafft eine Lagequalität, die sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger adressiert. Die konstant hohe Nachfrage und exzellente Vermietbarkeit sichern nachhaltige Werthaltigkeit.

Ein unverbaubarer Wasserblick, bodentiefe Fensterfronten in sämtlichen Räumen und ein klar strukturierter Grundriss auf circa 86 m<sup>2</sup> definieren ein Wohnambiente mit Seltenheitswert. Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines gepflegten Ensembles mit Aufzug. Gerade diese Etage zeichnet sich durch eine außergewöhnliche Helligkeit aus und ermöglicht vom ersten Stock aus einen direkten, freien, herrlichen Blick auf den Main. Optional besteht die Möglichkeit, einen Bootsliegeplatz bei einem externen Eigentümer anzumieten.

Der großzügige Wohn-/Essbereich mit offener Küche bildet den Mittelpunkt der Einheit. Großflächige Verglasungen öffnen den Blick auf den Main und die vorbeiziehenden Schiffe – ein urbanes Panorama mit maritimem Charakter. Der sonnige Balkon mit Blick auf den Sportboothafen und den Main erweitert den Wohnraum nach außen und bietet einen außergewöhnlichen Rückzugsort mitten in der Stadt.

Das Schlafzimmer überzeugt ebenfalls mit direktem Mainblick und bodentiefen Glaselementen. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Arbeits- oder Gästezimmer und bietet zusätzlich Blick auf Wasser und Hafen. Das stilvolle Badezimmer mit Badewannen-/Duschkombination sowie ein separates Gäste-WC sind mit hochwertigen Markenarmaturen ausgestattet.

Edles, dunkles Eichenparkett, Fußbodenheizung, elektrische Rollläden, eine maßgefertigte Einbauküche mit Kücheninsel sowie ein großzügiger Einbauschränk im Entrée unterstreichen den gehobenen Qualitätsanspruch dieser Immobilie.

### **Komfort und Mehrwert:**

Zur Wohnung gehört ein separater Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet und den hohen Nutzwert der Einheit abrundet. Ein Tiefgaragenstellplatz kann optional für 15.000 Euro zusätzlich erworben werden und ermöglicht komfortables sowie sicheres Parken.

**Fazit:** Einziehen und genießen – diese Wohnung vereint urbane Lebensqualität, ikonische

**Wasserlage und langfristige Wertstabilität auf höchstem Niveau im Westhafen Frankfurt.**

**Codice oggetto: 26001001 - 60327 Frankfurt am Main - Westhafen**

## **Dettagli dei servizi**

**Küche & Essbereich – Zentrum des Wohnens**

**Exklusive Einbauküche mit zentraler Kochinsel**

**Repräsentativ, kommunikativ und konsequent auf modernes Wohnen ausgerichtet.**

• **Cerankochfeld in klarer, puristischer Linienführung**

• **Weißer, maßgefertigter Einbauschränk mit Schiebetüren von Heidegger – hochwertige Schreinerarbeit, maximale Stauraumlösung, reduzierte Ästhetik**

**Wohnambiente & Materialien**

**Zeitlose Qualität mit Substanz**

• **Edles Eichenholzparkett – warm in der Anmutung, langlebig in der Nutzung, wertstabil in der Perspektive**

• **Fußbodenheizung – gleichmäßige Wärmeverteilung bei effizienter Energienutzung**

**Sanitär & Funktionalität**

**Durchdachte Planung für den Alltag**

• **Separates Gäste-WC – klare funktionale Trennung, spürbarer Komfort**

• **Waschmaschinenanschluss im Badezimmer – intelligente Alltagslogistik ohne Kompromisse**

**Licht, Raum & Komfort**

**Architektur, die wirkt**

• **Bodentiefe Fenster – maximale Lichtausbeute, klare Raumwirkung**

• **Elektrische Rollläden – Komfort, Sicherheit und Privatsphäre auf Knopfdruck**

**Außenfläche & Lagequalität**

**Lifestyle-Mehrwert in seltener Ausprägung**

• **Balkon mit Blick auf den Main und den Sportboothafen – außergewöhnliche Lagequalität mit echtem emotionalem Mehrwert**

**Zusatzflächen & Infrastruktur**

**Wertsteigernde Ausstattungsmerkmale**

• **Eigenes Kellerabteil – zusätzlicher, abgeschlossener Stauraum**

• **Aufzug – barrierearm, komfortabel, nachhaltig wertsteigernd**

• **Videogegensprechanlage – zeitgemäßes Sicherheitsniveau**

• **Tiefgaragenstellplatz optional – urbaner Luxus und klarer Wettbewerbsvorteil in dieser Lage**

**Codice oggetto: 26001001 - 60327 Frankfurt am Main - Westhafen**

## **Tutto sulla posizione**

Das Frankfurter Westhafen-Viertel ist ein moderner Stadtteil direkt am Main. Ursprünglich ein Hafengebiet, hat es sich seit den 1990er Jahren zu einem exklusiven Wohn- und Geschäftsviertel mit hochwertiger Architektur, exklusiven Wohnungen, imposanten Penthäusern mit Skylineblick und markanten Bürokomplexen entwickelt. Besonders die direkte Lage am Wasser mit großzügigen Uferpromenaden, Restaurants und Cafés verleiht dem Quartier eine maritime Atmosphäre.

Markanter Auftakt des Viertels ist der Westhafentower, im Volksmund liebevoll „Geripptes“ genannt, da seine Fassadenstruktur an das typische Muster des Frankfurter Apfelweinglases erinnert. Dahinter erstreckt sich die Mole des ehemaligen Hafenbeckens, in dem sich heute Bootsanleger und eine Segelschule befinden. Der besondere Reiz des Westhafens liegt in der gelungenen Verbindung von historisch-industrieller Bausubstanz mit moderner Architektur.

Neben exklusivem Wohnen bietet der Westhafen eine ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie eine junge, innovative Gastronomieszene sind ebenso vorhanden wie vielfältige Freizeitangebote entlang des Mainufers. Die Nähe zur Innenstadt macht den Stadtteil gleichermaßen attraktiv für Berufspendler und Familien, die eine zentrale Lage mit hoher Wohnqualität schätzen. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der Frankfurter Hauptbahnhof liegt nur rund 10 Gehminuten entfernt und bietet Anschluss an den Fern-, Regional- und Nahverkehr. Durch die kurze Distanz sind zudem alle wichtigen S- und U-Bahn-Linien bequem erreichbar. Mit dem Auto führt der Alleenring schnell zur A66 und A5 sowie über die Kennedyallee zur B43 und B44. Auch über die Gutleutstraße besteht eine direkte Anbindung an die A648. Ergänzend sorgen Radwege entlang des Mainufers und mehrere Nextbike-Stationen für umweltfreundliche Mobilitätsalternativen.

Mit seiner exklusiven Wasserlage, der modernen Architektur, den vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und der optimalen Anbindung zählt der Westhafen heute zu den attraktivsten und begehrtesten Stadtteilen Frankfurts.

**Codice oggetto: 26001001 - 60327 Frankfurt am Main - Westhafen**

## **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: 26001001 - 60327 Frankfurt am Main - Westhafen**

## **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**

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

---

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