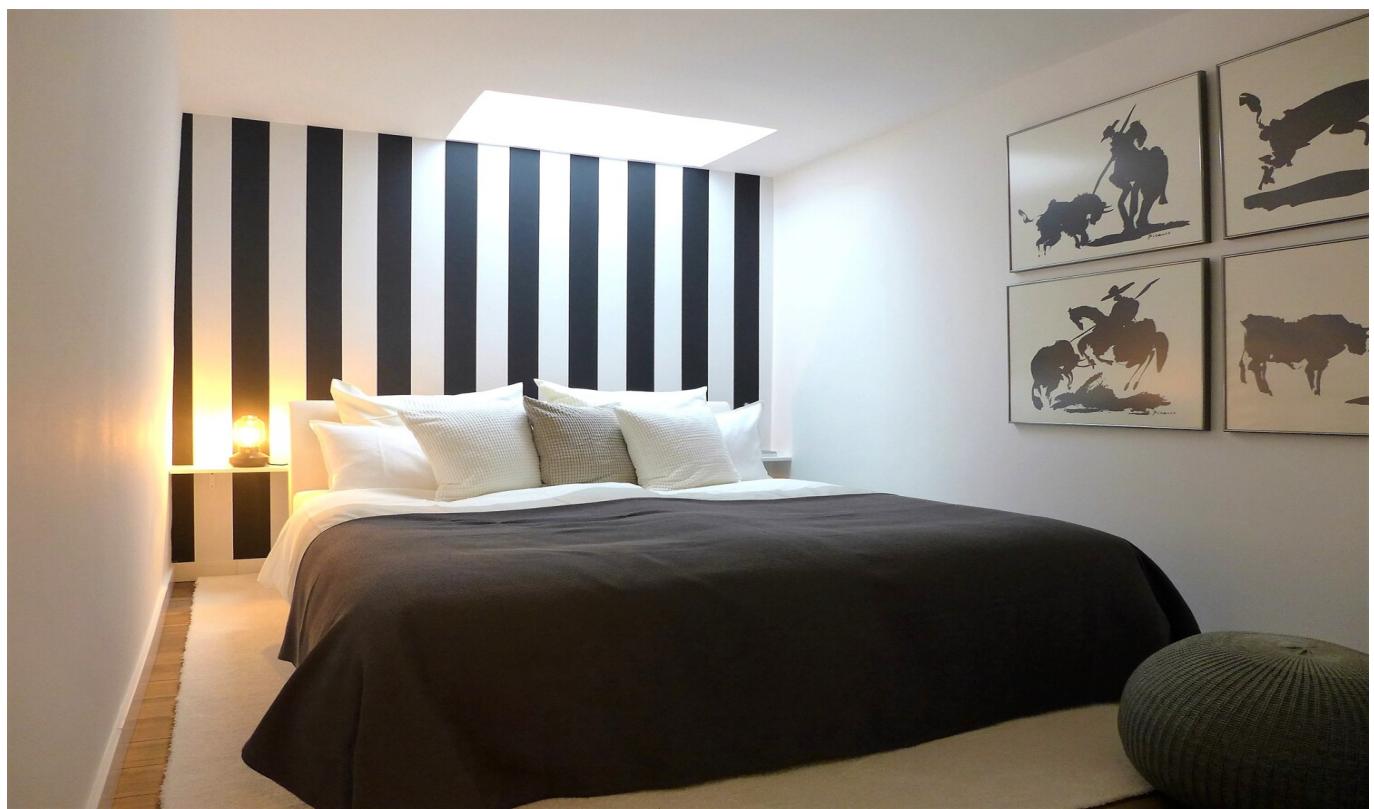


Frankfurt am Main – Westend-Süd

## Modernes Cityapartment in Bestlage

*Número da propriedade: 25001269*



PREÇO DE COMPRA: 480.000 EUR • ÁREA: ca. 50,9 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 25001269 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25001269 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

## Numa vista geral

Número da propriedade	25001269	Preço de compra	480.000 EUR
Área	ca. 50,9 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	2		
Quartos	1		
Casas de banho	1	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1920	Móveis	Cozinha embutida

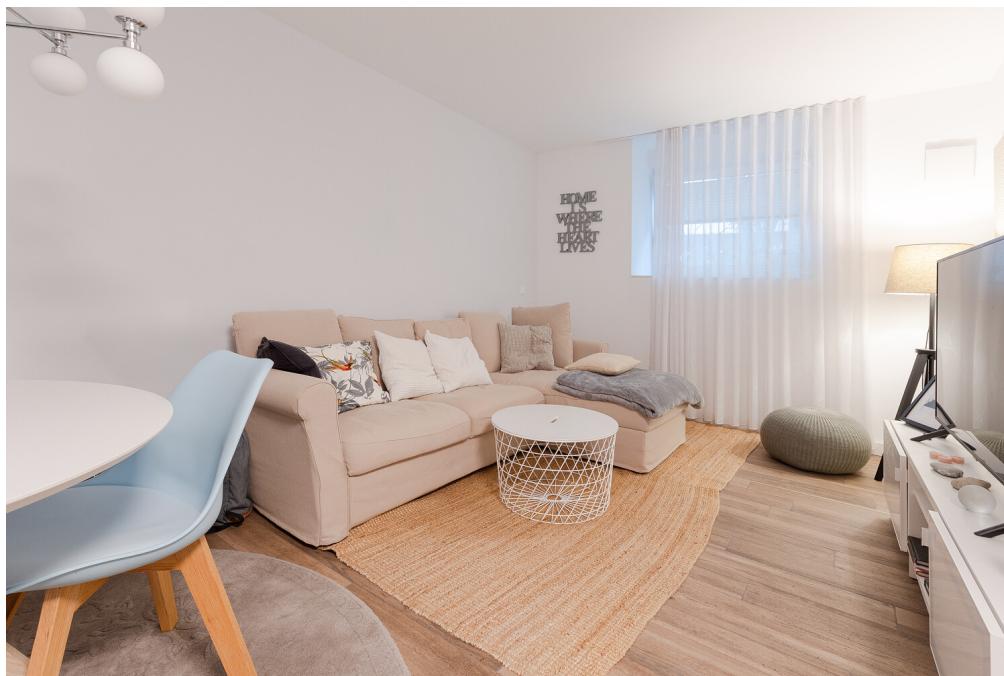
Número da propriedade: 25001269 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Eletricidade	Consumo final de energia	41.39 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	23.04.2035	Classificação energética	A
Aquecimento	Elétrico	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2018

Número da propriedade: 25001269 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

## O imóvel



Número da propriedade: 25001269 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

## O imóvel



Número da propriedade: 25001269 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25001269 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

## Uma primeira impressão

In einer der exklusivsten Adressen Frankfurts – im begehrten Westend – befindet sich dieses stilvolle City-Apartment im Souterrain eines im Jahr 2018 kernsanierter Wohnhauses.

Das Haus umfasst lediglich fünf Wohneinheiten und bietet damit ein ruhiges, gepflegtes Umfeld mit hohem Wohnkomfort und persönlicher Atmosphäre.

Die circa 51 m<sup>2</sup> große Wohnung überzeugt durch ein modernes Raumkonzept, eine hochwertige Ausstattung und eine durchdachte Gestaltung. Sie eignet sich ideal für junge Berufstätige, Pendler oder Kapitalanleger, die Wert auf Lage, Qualität und Werthaltigkeit legen.

Die Wohnung ist seit 2024 pauschal für 1.500 Euro im Monat vermietet.

Beim Betreten der Wohnung öffnet sich ein einladender Wohn-/ Essbereich, der durch klare Linien und stilvolle Details besticht. Die moderne Einbauküche von Häcker (Modell Impressa Weiß) ist mit hochwertigen Siemens-Geräten ausgestattet – darunter Induktionsherd, Kühl-Gefrierkombination, Dunstabzugshaube und Waschtrockner. Eine Glasmrückwand, ein Vorratshochschrank und integrierte Beleuchtungselemente runden das hochwertige Erscheinungsbild ab.

Das angrenzende Duschbad überzeugt durch eine edle Ausstattung mit Rainfall-Dusche, zusätzlicher Handbrause, beleuchtetem Spiegelschrank, Waschtisch mit Unterschrank, Handtuchheizkörper und einer automatischen Be- und Entlüftungsanlage – alles modern, funktional und mit Liebe zum Detail gestaltet.

Im Schlafzimmer sorgen das motorbetriebene Velux-Flachdachfenster mit elektrischem Verdunklungsplissee sowie ein maßgefertigter Einbauschrank für hohen Komfort und ein angenehmes Raumgefühl.

Ein praktischer Abstellraum bietet Platz für Alltägliches und beherbergt die Technik inklusive der Abwasserhebeanlage. Zur Wohnung gehört außerdem ein separates Kellerabteil.

Komfortdetails wie eine Video-Sprechanlage, Zentralschließanlage mit Magnetschlüssel, elektrische Fenstersteuerung und Raumthermostate unterstreichen den hochwertigen Gesamtstandard dieser Immobilie.



VON POLL  
REAL ESTATE

Dieses Apartment vereint urbanes Wohnen, ruhige Lage und erstklassige Bausubstanz in perfekter Balance – eine attraktive Gelegenheit sowohl für Selbstnutzer als auch für Kapitalanleger, die ein Investment in einer der repräsentativsten Wohnlagen Frankfurts suchen.

Número da propriedade: 25001269 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

## Detalhes do equipamento

### Gebäude

- Kernsanierter Mehrfamilienhaus (Baujahr ursprünglich 1920, Kernsanierung 2018)
- Nur fünf Wohneinheiten – ruhige und exklusive Wohnatmosphäre
- Aufzug im schallisolierten Betonschacht (Hydrauliksystem)
- Vollwärmédämmung (nicht brennbare Mineralfaser)
- 3-fach verglaste Fenster ( $U_g = 0,6 \text{ W/m}^2\text{K}$ ), Einbruchklasse RC 2
- Fenster im UG, EG und Haustüranlage zusätzlich mit P4A-Sicherheitsverglasung
- Haustür- und Wohnungstüren Sicherheitsklasse RC 3, Schallschutzklasse II (39 dB)
- Funkgesteuerte Aluminium-Rollläden, teilweise mit Innenplissees
- Grundstück komplett eingefriedet, Zugang mit Massivstahlzaun und Gartentor

### Heizung & Energie

- Zwei kaskadierende Wärmepumpen (Mitsubishi Electric Ecodan)
- 100 % alternative Wärmeerzeugung – umweltfreundlich und effizient
- Automatische Umschaltung der Fußbodenheizung auf Kühlfunktion
- Verbrauchsmessung für Heizung und Wasser über Ultramess C3-Geräte in jeder Wohnung
- Energiestandard über den Anforderungen der EnEV

### Wohnung

- Modernes Raumkonzept mit offener Wohn- und Esszone
- Einbauküche von Häcker (Impressa Weiß) mit Siemens-Geräten:
  - Induktionskochfeld
  - Kühl-/Gefrierkombination
  - Dunstabzugshaube
  - Waschtrockner
  - Vorratshochschrank, Glasrückwand, Holzbesteckeinsätze
- Duschbad mit: Rainfall-Dusche, Handbrause, beleuchtetem Spiegelschrank, Waschtisch mit Unterbau und Handtuchheizkörper
- Automatische Be- und Entlüftung
- Schlafzimmer mit motorbetriebenem Velux-Flachdachfenster und elektrischem Verdunklungsplisse
- Hausgeld inkl. Internet 50mB, Strom etc.
- Abstellraum mit Technikanschluss und Abwasserhebeanlage
- Fußbodenbelag: Feinsteinfliesen in Parkettoptik („Parkettfliese“)
- Kellerabteil im Untergeschoss

### Komfort & Sicherheit

- Video-Sprechanlage

- Zentralschließanlage mit kodiertem Magnetschlüssel
- Elektrische Fenstersteuerung
- Raumthermostate in allen Bereichen

Número da propriedade: 25001269 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25001269 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.4.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 41.39 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25001269 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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