

Frankfurt am Main - Westend-Süd

# Großzügige Fünf-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Gartennutzung in bester Westendlage

*Número da propriedade: 26001136*



**PREÇO DE COMPRA: 1.590.000 EUR • ÁREA: ca. 155,65 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5**

**Número da propriedade: 26001136 - 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: 26001136 - 60325 Frankfurt am Main - Westend-Süd

## Numa vista geral

Número da propriedade	26001136
Área	ca. 155,65 m <sup>2</sup>
Quartos	5
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	1920
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	1.590.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,975% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2020
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 26001136 - 60325 Frankfurt am Main - Westend-Süd

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	112.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	30.03.2033	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1948

Número da propriedade: 26001136 - 60325 Frankfurt am Main - Westend-Süd

## O imóvel



Número da propriedade: 26001136 - 60325 Frankfurt am Main - Westend-Süd

## O imóvel



Número da propriedade: 26001136 - 60325 Frankfurt am Main - Westend-Süd

## O imóvel



Número da propriedade: 26001136 - 60325 Frankfurt am Main - Westend-Süd

## O imóvel



Número da propriedade: 26001136 - 60325 Frankfurt am Main - Westend-Süd

## O imóvel



Número da propriedade: 26001136 - 60325 Frankfurt am Main - Westend-Süd

## O imóvel



Número da propriedade: 26001136 - 60325 Frankfurt am Main - Westend-Süd

## O imóvel



Número da propriedade: 26001136 - 60325 Frankfurt am Main - Westend-Süd

## O imóvel



Número da propriedade: 26001136 - 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: 26001136 - 60325 Frankfurt am Main - Westend-Süd**

## Uma primeira impressão

In ruhiger und gehobener Westend Lage, unmittelbar an einer charmanten Grünanlage gelegen, befindet sich diese gepflegte Liegenschaft ursprünglich aus den 1920er-Jahren (Wiederaufbau 1948). Bei der Hochparterrewohnung handelt es sich um eine großzügige und stilvolle Fünfstüberwohnung mit besonderem Wohnambiente.

Über das gepflegte Treppenhaus gelangt man in das einladende und klassische Entrée der Etagenwohnung. Von hier aus erschließen sich die fünf Zimner, die Küche sowie die beiden Bäder.

Die Wohnung präsentiert sich saniert und äußerst attraktiv. Ein elegantes und großzügiges Wohnzimmer, ein separates Esszimmer neben der hochwertigen Einbauküche mit Essplatz, drei weitere Zimner sowie zwei Bäder bieten einer Familie ein komfortables und stilvolles Zuhause. Aktuell verfügt die Wohnung über zwei komfortable Schlafzimer sowie ein geräumiges Ankleidezimner.

Ein Balkon sowie ein kleiner privater Garten, der dieser Wohnung im Rahmen eines Sondernutzungsrechts zugeordnet ist, unterstreichen die hohe Lebensqualität und die besondere Großzügigkeit dieser Immobilie. Durch die Möglichkeit, bis zu drei Schlafzimer zu realisieren, eignet sich die Wohnung ideal für Familien mit Kindern ebenso wie für anspruchsvolle Paare.

Die Wohnung wurde fortlaufend modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Besonders hervorzuheben ist, dass Haus, Fassade, Dach sowie das Treppenhaus in den vergangenen Jahren umfassend erneuert wurden. Bei der Liegenschaft stehen derzeit keine weiteren Modernisierungsmaßnahmen an.

Somit besteht kein Investitionsstau. Diese Immobilie in bester Premium-Westendlage bietet eine sichere und komfortable Eigentumswohnung mit nachhaltigem Wertsteigerungs- und Entwicklungspotenzial.

**Número da propriedade: 26001136 - 60325 Frankfurt am Main - Westend-Süd**

## **Detalhes do equipamento**

- Parkettboden und Natursteinböden
- integrierte Deckenspots
- Diverse Einbauschränke
- Ankleidezimmer
- Moderne Wohnküche mit Essplatz
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- Tageslichtbad mit Dusche
- Elektrische Rollläden
- Alarmanlage
- Waschmaschine-Trockner Nische im Duschbad
- Balkon
- Garten
- Stellplatz

**Número da propriedade: 26001136 - 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 U-Bahn-Station Westend (U6/U7) und Bockenheimer Warte (Ausgang Dantestraße) sind bequem fußläufig erreichbar. 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: 26001136 - 60325 Frankfurt am Main - Westend-Süd**

## **Outras informações**

**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.

Número da propriedade: 26001136 - 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**

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

---

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