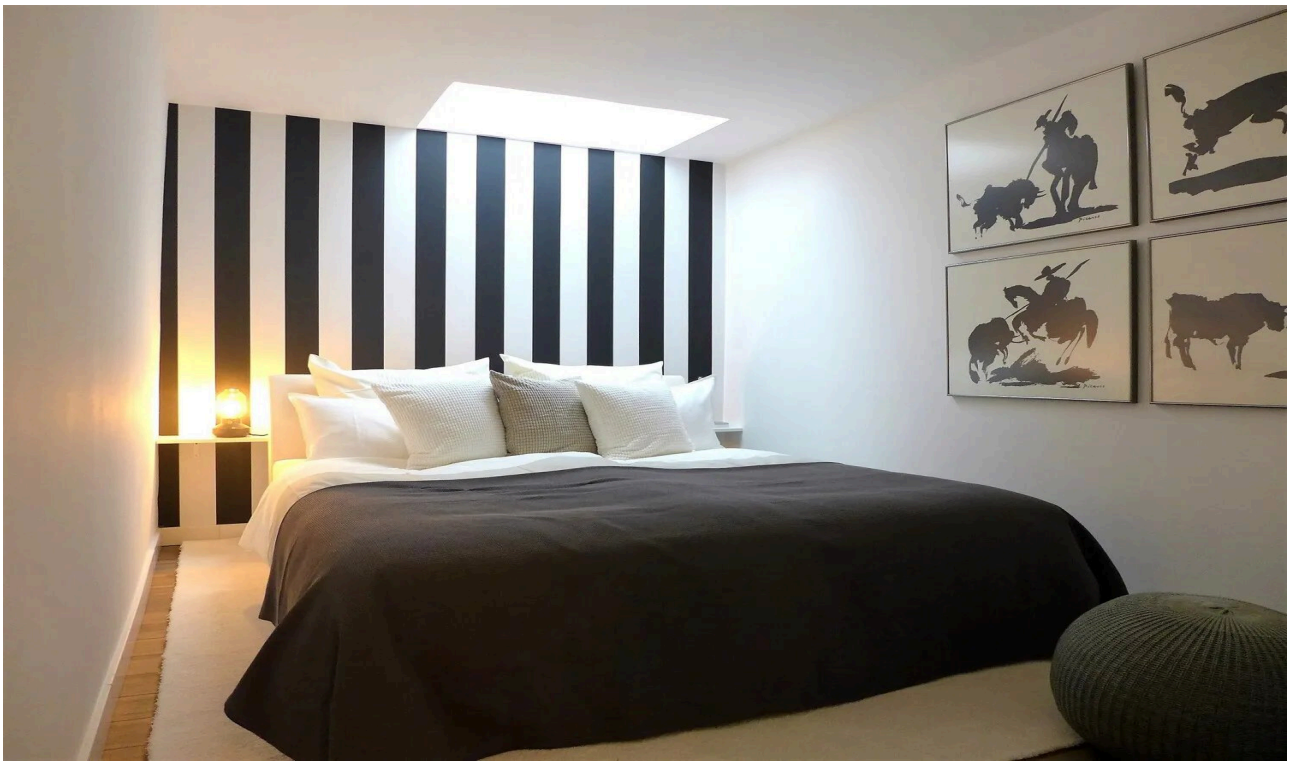
Frankfurt am Main – Westend-Süd

Modernes Cityapartment in Bestlage

Objektnummer: 25001269



KAUFPREIS: 445.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 50.9 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25001269 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25001269 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Auf einen Blick

Objektnummer	25001269
Wohnfläche	ca. 50.9 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1920

Kaufpreis	445.000 EUR
Wohnungstyp	Souterrain
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 25001269 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergie-verbrauch	41.39 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.04.2035	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 25001269 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Die Immobilie





Objektnummer: 25001269 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

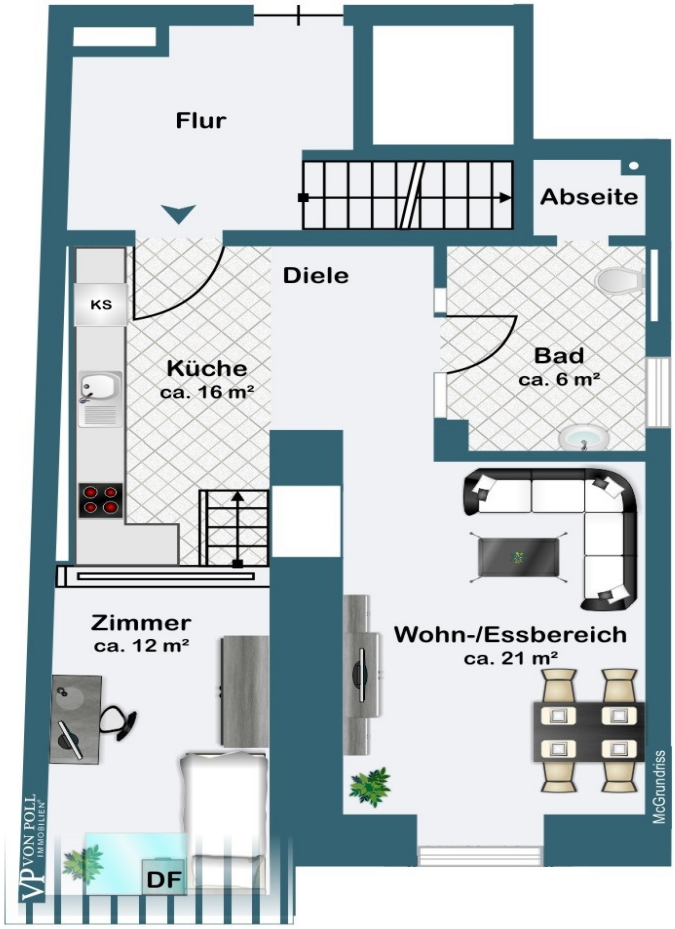
Die Immobilie





Objektnummer: 25001269 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25001269 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Ein erster Eindruck

In einer der exklusivsten Adressen Frankfurts – im begehrten Westend – befindet sich dieses stilvolle City-Apartment im Souterrain eines im Jahr 2018 kernsanierten Wohnhauses.
Das Haus umfasst lediglich fünf Wohneinheiten und bietet damit ein ruhiges, gepflegtes Umfeld mit hohem Wohnkomfort und persönlicher Atmosphäre.

Die circa 51 m² 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 Glasrückwand, 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.

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.

Objektnummer: 25001269 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Ausstattung und Details

Gebäude
•Kernsaniertes Mehrfamilienhaus (Baujahr ursprünglich 1920, Kernsanierung 2018)
•Nur fünf Wohneinheiten – ruhige und exklusive Wohnatmosphäre
•Aufzug im schallisolierten Betonschacht (Hydrauliksystem)
•Vollwärmedämmung (nicht brennbare Mineralfaser)
•3-fach verglaste Fenster (Ug = 0,6 W/m²K), 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 Verdunklungsplissee
•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

Objektnummer: 25001269 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25001269 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25001269 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

von Poll Immobilien GmbH

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 - 26 91 57 0
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com