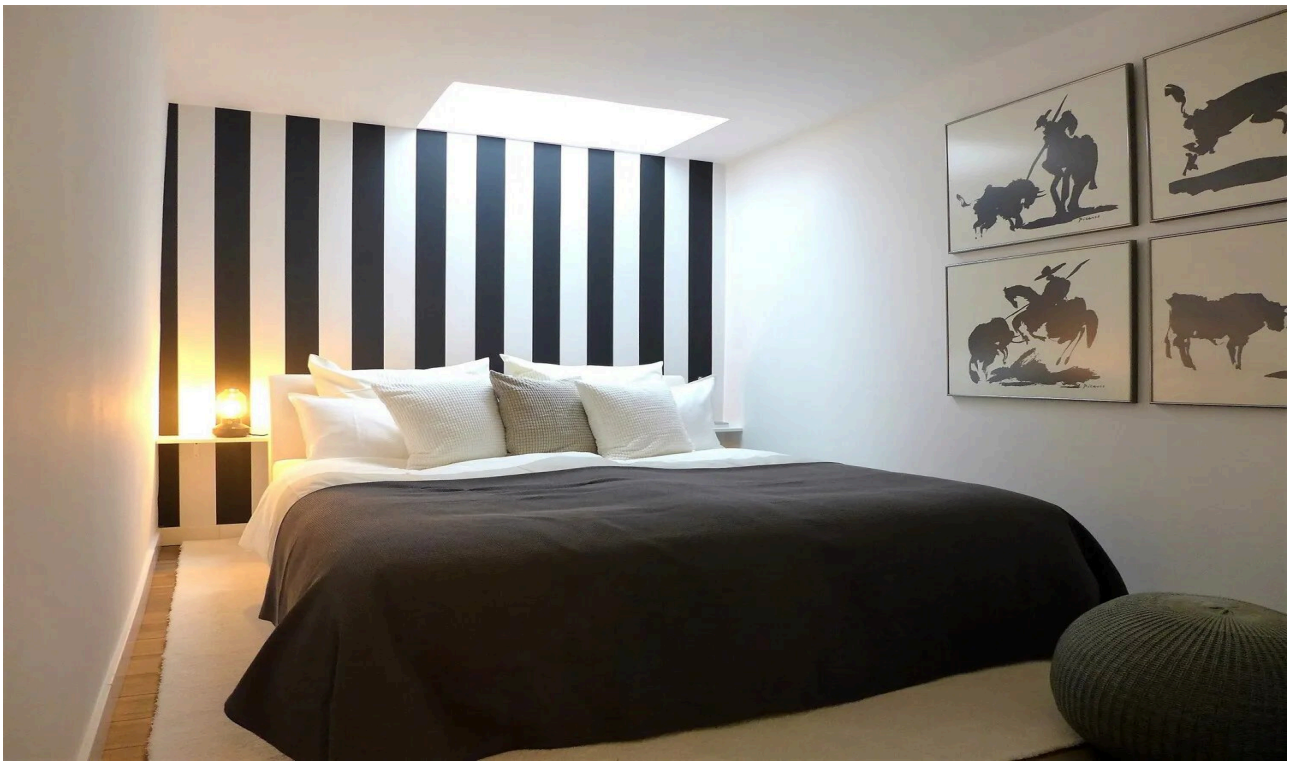
Frankfurt am Main – Westend-Süd

# Appartements modernes en ville à Bestlage

*CODE DU BIEN: 25001269*



PRIX D'ACHAT: 445.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 50.9 $m^2$ • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25001269 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd


- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25001269 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 25001269 |
| Surface habitable | ca. 50.9 m² |
| Pièces | 2 |
| Chambres à coucher | 1 |
| Salles de bains | 1 |
| Année de construction | 1920 |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 445.000 EUR |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Technique de construction | massif |
| Aménagement | Bloc-cuisine |

CODE DU BIEN: 25001269 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage par le sol |
| Chauffage | Électricité |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 23.04.2035 |
| Source d'alimentation | Électrique |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Certificat de performance énergétique |
| Consommation finale d'énergie | 41.39 kWh/m²a |
| Classement énergétique | A |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 2018 |

CODE DU BIEN: 25001269 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

# La propriété






CODE DU BIEN: 25001269 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

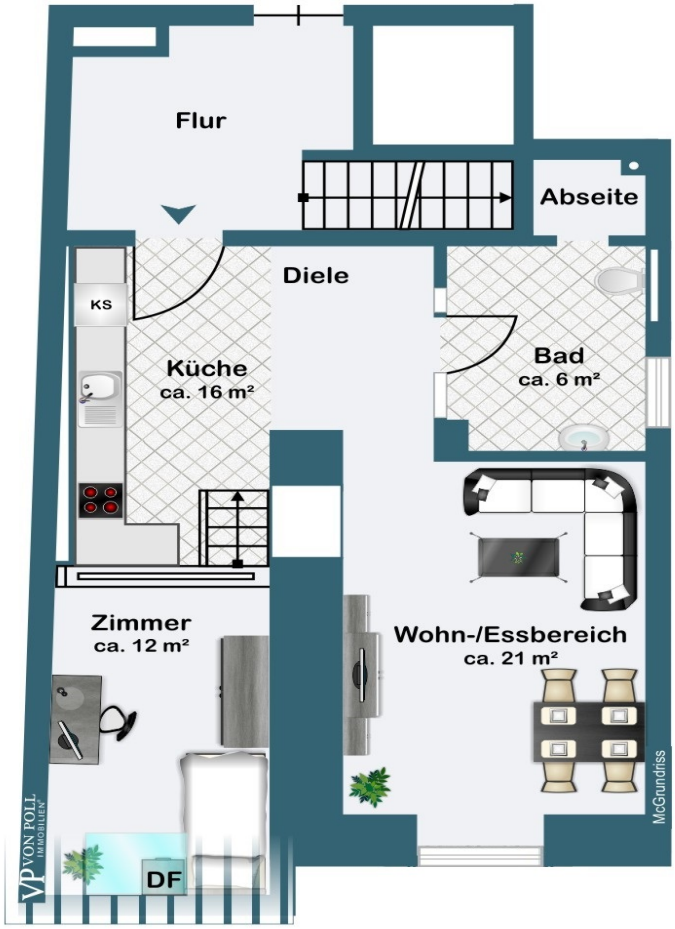
# La propriété





CODE DU BIEN: 25001269 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

# Plans d'étage




Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25001269 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

# Une première impression

Situé dans l'un des quartiers les plus prestigieux de Francfort, le très recherché Westend, cet élégant appartement occupe le sous-sol d'un immeuble entièrement rénové en 2018. L'immeuble ne compte que cinq appartements, garantissant un environnement calme et bien entretenu, un confort optimal et une ambiance intimiste. D'une superficie d'environ 51 m², l'appartement bénéficie d'une distribution moderne, de finitions haut de gamme et d'un design soigné. Il est idéal pour les jeunes actifs, les personnes travaillant à Francfort ou les investisseurs qui privilégient l'emplacement, la qualité et la valeur à long terme. L'appartement est loué depuis 2024 au loyer mensuel fixe de 1 500 €. Dès l'entrée, vous découvrirez un espace de vie/salle à manger accueillant, caractérisé par des lignes épurées et des détails raffinés. La cuisine aménagée Häcker (modèle Impressa blanc) est équipée d'appareils haut de gamme Siemens, dont une plaque à induction, un réfrigérateur-congélateur, une hotte aspirante et un lave-linge séchant. Une crédence en verre, une armoire haute et un éclairage intégré complètent l'ensemble avec élégance. La salle de douche attenante est dotée d'équipements élégants, notamment une douche à effet pluie, une douchette, une armoire de toilette avec miroir éclairé, un meuble vasque avec rangements, un sèche-serviettes et un système de ventilation automatique – le tout moderne, fonctionnel et conçu avec un souci du détail exceptionnel. Dans la chambre, un Velux motorisé avec store occultant électrique et un dressing sur mesure garantissent un confort optimal et une agréable sensation d'espace. Un cellier pratique offre un espace généreux pour les objets du quotidien et abrite les services de l'immeuble, dont la station de relevage des eaux usées. L'appartement comprend également une cave séparée. Des équipements de confort tels qu'un interphone vidéo, un système de verrouillage centralisé avec clé magnétique, des commandes électriques pour les fenêtres et des thermostats individuels soulignent le haut standing de ce bien. Cet appartement offre un équilibre parfait entre vie urbaine, tranquillité et construction de première qualité – une opportunité attrayante pour les propriétaires occupants et les investisseurs souhaitant investir dans l'un des quartiers résidentiels les plus prestigieux de Francfort.

CODE DU BIEN: 25001269 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

# Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25001269 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

# Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25001269 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

# Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.4.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 41.39 kwh/(m²*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 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.

CODE DU BIEN: 25001269 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

# Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

von Poll Immobilien GmbH

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com