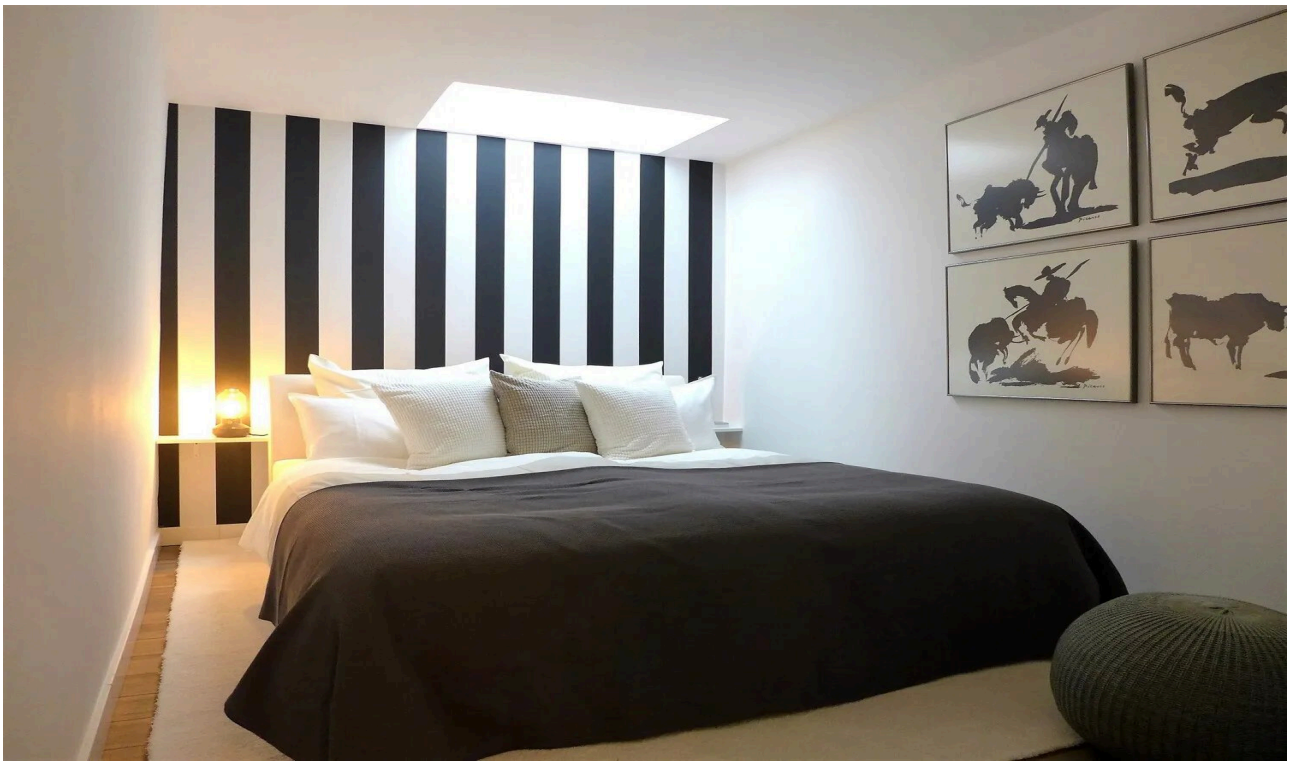
Frankfurt am Main – Westend-Süd

Moderno appartamento in città a Bestlage

Codice oggetto: 25001269



PREZZO D'ACQUISTO: 445.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 50.9 m^2 • VANI: 2

Codice oggetto: 25001269 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

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

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25001269
Superficie netta	ca. 50.9 m²
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1920

Prezzo d'acquisto	445.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile

Codice oggetto: 25001269 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Elettricità
Certificazione energetica valido fino a	23.04.2035
Fonte di alimentazione	Elettrico

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	41.39 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2018

Codice oggetto: 25001269 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

La proprietà





Codice oggetto: 25001269 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

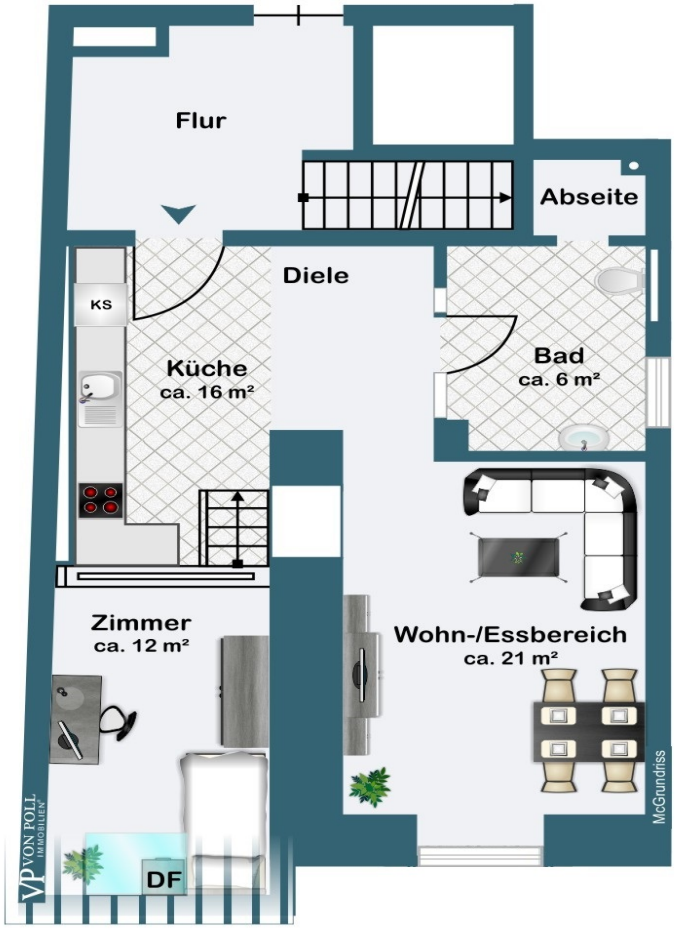
La proprietà





Codice oggetto: 25001269 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

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: 25001269 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Una prima impressione

Situato in uno degli indirizzi più esclusivi di Francoforte, il ricercato quartiere Westend, questo elegante appartamento in città occupa il piano seminterrato di un edificio completamente ristrutturato nel 2018. L'edificio comprende solo cinque unità, garantendo un ambiente tranquillo e ben curato, con un elevato livello di comfort e un'atmosfera personale. L'appartamento di circa 51 m² vanta una disposizione moderna, finiture di alta qualità e un design curato. È ideale per giovani professionisti, pendolari o investitori che apprezzano la posizione, la qualità e il valore a lungo termine. L'appartamento è affittato dal 2024 per una tariffa fissa di 1.500 € al mese. Entrando, si viene accolti da un'accogliente zona soggiorno/pranzo caratterizzata da linee pulite e dettagli eleganti. La moderna cucina componibile Häcker (modello Impressa in bianco) è dotata di elettrodomestici Siemens di alta gamma, tra cui piano cottura a induzione, frigorifero-congelatore, cappa aspirante e lavasciuga. Un paraschizzi in vetro, una dispensa alta e l'illuminazione integrata completano il look sofisticato. Il bagno adiacente vanta eleganti accessori, tra cui una doccia a pioggia, una doccetta aggiuntiva, un mobiletto a specchio illuminato, un mobile lavabo con contenitore, uno scaldasalviette e un sistema di ventilazione automatico: il tutto moderno, funzionale e progettato con meticolosa attenzione ai dettagli. Nella camera da letto, un lucernario Velux motorizzato con tenda oscurante elettrica e un armadio su misura garantiscono un comfort eccezionale e una piacevole sensazione di spazio. Un pratico ripostiglio offre ampio spazio per gli oggetti di uso quotidiano e ospita i servizi dell'edificio, inclusa la stazione di sollevamento delle acque reflue. L'appartamento comprende anche una cantina separata. Caratteristiche di comfort come un videocitofono, una chiusura centralizzata con chiave magnetica, i comandi elettrici delle finestre e i termostati ambiente individuali sottolineano l'elevato standard qualitativo complessivo di questa proprietà. Questo appartamento coniuga perfettamente lo stile di vita urbano, una posizione tranquilla e una costruzione di prima classe: un'opportunità interessante sia per i proprietari che per gli investitori che cercano un investimento in una delle zone residenziali più prestigiose di Francoforte.

Codice oggetto: 25001269 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25001269 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25001269 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25001269 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

von Poll Immobilien GmbH

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com