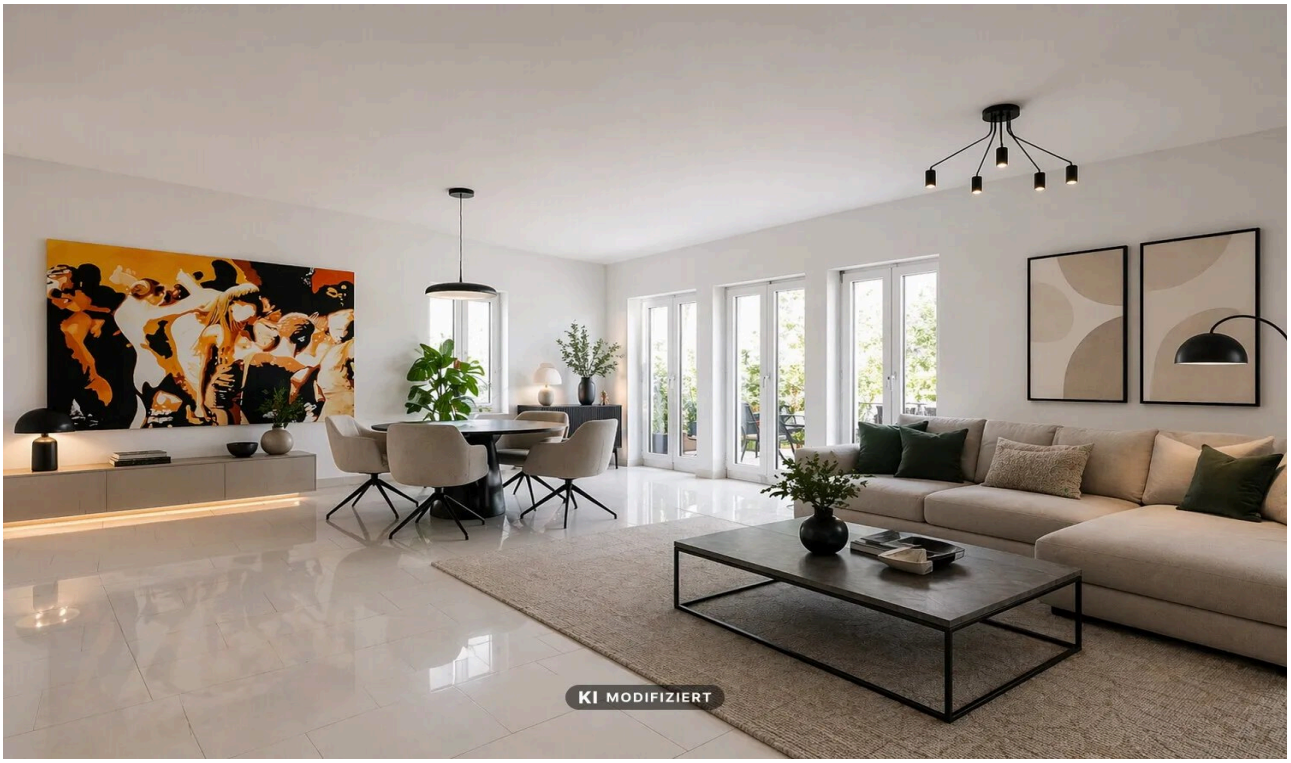
Frankfurt am Main – Westhafen

Wohnen am Wasser – Exklusive Drei-Zimmer-Wohnung

Objektnummer: 26001100



KAUFPREIS: 1.100.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 133.24 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26001100 - 60327 Frankfurt am Main – Westhafen

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

Objektnummer: 26001100 - 60327 Frankfurt am Main – Westhafen

Auf einen Blick

Objektnummer	26001100
Wohnfläche	ca. 133.24 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2007
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	1.100.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26001100 - 60327 Frankfurt am Main – Westhafen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	138.9 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.12.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 26001100 - 60327 Frankfurt am Main – Westhafen

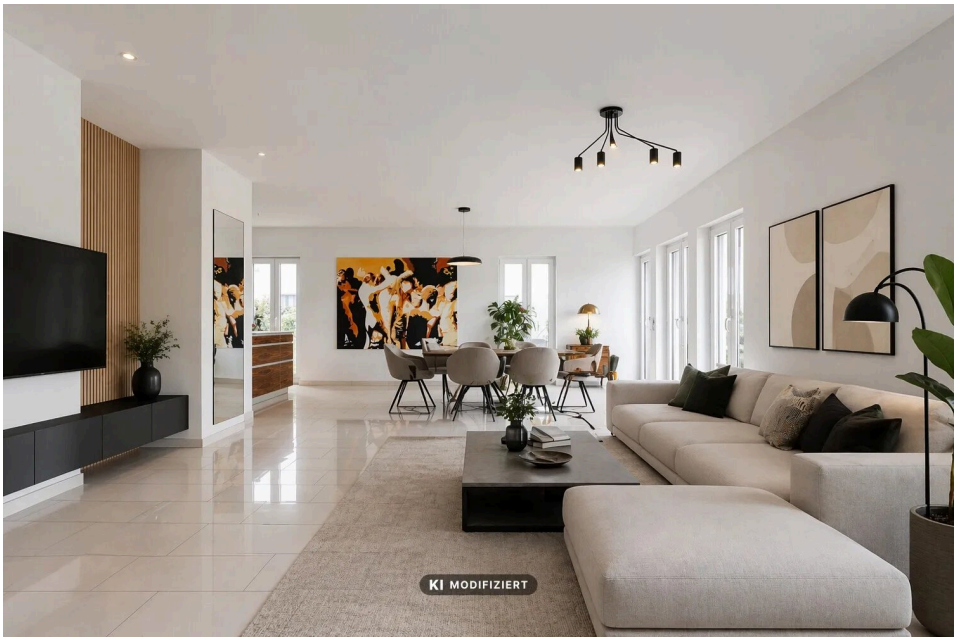
Die Immobilie





Objektnummer: 26001100 - 60327 Frankfurt am Main – Westhafen

Die Immobilie





Objektnummer: 26001100 - 60327 Frankfurt am Main – Westhafen

Die Immobilie





Objektnummer: 26001100 - 60327 Frankfurt am Main – Westhafen

Die Immobilie





Objektnummer: 26001100 - 60327 Frankfurt am Main – Westhafen

Die Immobilie

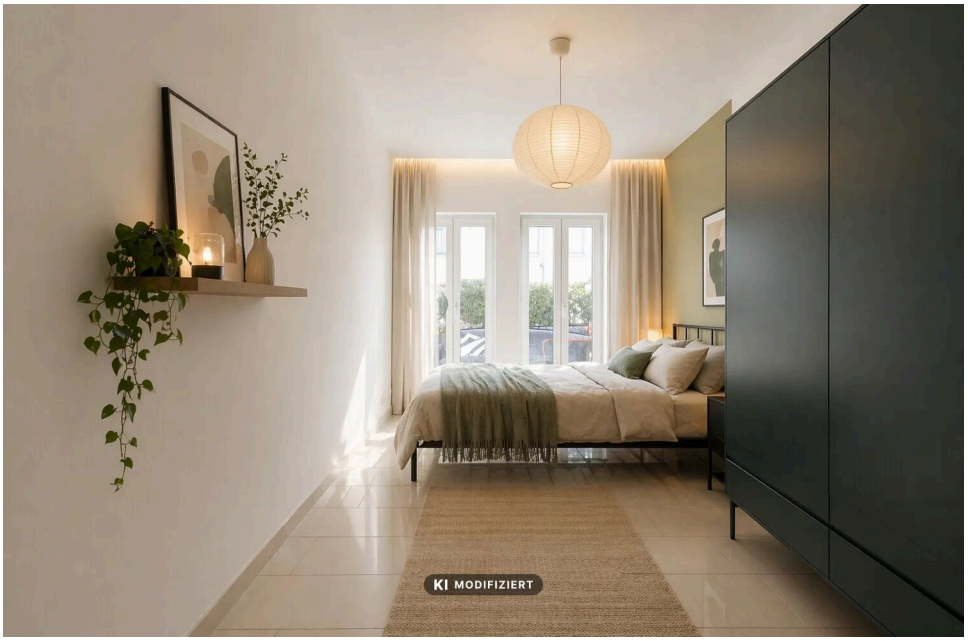




Objektnummer: 26001100 - 60327 Frankfurt am Main – Westhafen

Die Immobilie

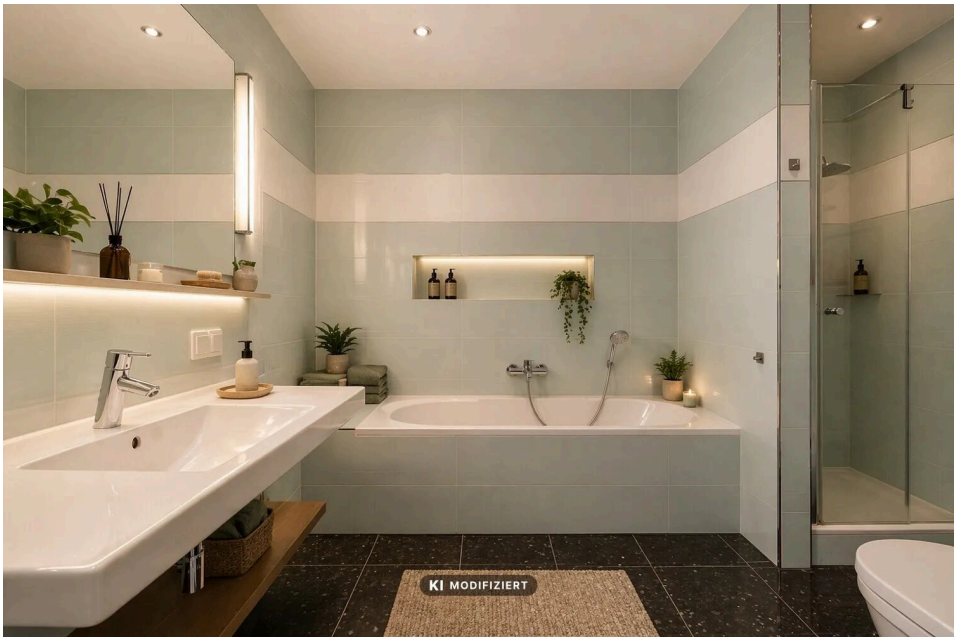




Objektnummer: 26001100 - 60327 Frankfurt am Main – Westhafen

Die Immobilie





Objektnummer: 26001100 - 60327 Frankfurt am Main – Westhafen

Die Immobilie





Objektnummer: 26001100 - 60327 Frankfurt am Main – Westhafen

Die Immobilie



Objektnummer: 26001100 - 60327 Frankfurt am Main – Westhafen

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: 26001100 - 60327 Frankfurt am Main – Westhafen

Ein erster Eindruck

Diese großzügige Hochparterre-Wohnung mit einer Wohnfläche von circa 133 m² befindet sich in einem im Jahr 2007 errichteten, gepflegten Mehrfamilienhaus. Sie besticht durch ihren nahezu neuwertigen Zustand sowie eine gehobene Ausstattungsqualität und richtet sich insbesondere an anspruchsvolle Erwerber, die Wert auf Komfort und stilvolles Wohnen legen.

Die Wohnung umfasst insgesamt drei Zimmer, darunter zwei gut geschnittene Schlafzimmer als auch zwei moderne Badezimmer. Der durchdachte Grundriss sorgt für ein angenehmes Raumgefühl und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Zwei praktische Abstellkammern innerhalb der Wohnung bieten wertvollen Stauraum und ermöglichen eine optimale Organisation im Alltag. Ergänzend steht ein eigener Kellerraum zur Verfügung, der zusätzlichen Platz für Lagerzwecke schafft.

Besonders hervorzuheben ist die zeitgemäße Ausstattung der Wohnung. Die Fußbodenheizung sorgt in sämtlichen Räumen für ein behagliches Wohnklima zu jeder Jahreszeit. Der gehobene Ausstattungsstandard unterstreicht den hohen Wohnwert und schafft ein rundum angenehmes Ambiente.

Ein besonderes Highlight stellen die zwei Terrassen dar, die den Wohnraum harmonisch ins Freie erweitern. Sie bieten ideale Voraussetzungen zur Entspannung, für gesellige Stunden oder zur individuellen Gestaltung eines persönlichen Rückzugsortes im Freien.

Die Wohnung selbst wurde fortlaufend instandgehalten und befindet sich daher in einem nahezu neuwertigen Gesamtzustand. Die Wohnung ist derzeit für monatlich 2.140 € kalt vermietet, kann jedoch auf Wunsch des Käufers leer übergeben werden. Somit eignet sie sich sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer.

Die Wohnung ist komfortabel erreichbar und eignet sich gleichermaßen für Paare, kleine Familien sowie für Personen, die großzügiges Wohnen in ruhiger Umgebung schätzen. Die gelungene Kombination aus Wohnfläche, durchdachter Raumaufteilung und hochwertiger Ausstattung macht diese Immobilie besonders attraktiv. Sie vereint modernes Wohnen mit praktischen Details, die den Alltag erleichtern und ein hohes Maß an Lebensqualität bieten.

Objektnummer: 26001100 - 60327 Frankfurt am Main – Westhafen

Ausstattung und Details

- Personenaufzug
- Fußbodenheizung
- Einbauküche
- Zwei Badezimmer
- Zwei Abstellkammern
- Zwei Terrassen
- TG-Stellplatz
- Kellerraum

Objektnummer: 26001100 - 60327 Frankfurt am Main – Westhafen

Alles zum Standort

Das Frankfurter Westhafen-Viertel ist ein moderner Stadtteil direkt am Main. Ursprünglich ein Hafengebiet, hat es sich seit den 1990er Jahren zu einem exklusiven Wohn- und Geschäftsviertel mit hochwertiger Architektur, exklusiven Wohnungen, imposanten Penthäusern mit Skylineblick und markanten Bürokomplexen entwickelt. Besonders die direkte Lage am Wasser mit großzügigen Uferpromenaden, Restaurants und Cafés verleiht dem Quartier eine maritime Atmosphäre.

Markanter Auftakt des Viertels ist der Westhafentower, im Volksmund liebevoll „Geripptes“ genannt, da seine Fassadenstruktur an das typische Muster des Frankfurter Apfelweinglases erinnert. Dahinter erstreckt sich die Mole des ehemaligen Hafenbeckens, in dem sich heute Bootsanleger und eine Segelschule befinden. Der besondere Reiz des Westhafens liegt in der gelungenen Verbindung von historisch-industrieller Bausubstanz mit moderner Architektur. Neben exklusivem Wohnen bietet der Westhafen eine ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie eine junge, innovative Gastronomieszene sind ebenso vorhanden wie vielfältige Freizeitangebote entlang des Mainufers. Die Nähe zur Innenstadt macht den Stadtteil gleichermaßen attraktiv für Berufspendler und Familien, die eine zentrale Lage mit hoher Wohnqualität schätzen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der Frankfurter Hauptbahnhof liegt circa 20 Gehminuten entfernt und bietet Anschluss an den Fern-, Regional- und Nahverkehr. Durch die kurze Distanz sind zudem alle wichtigen S- und U-Bahn-Linien bequem erreichbar. Mit dem Auto führt der Alleenring schnell zur A66 und A5 sowie über die Kennedyallee zur B43 und B44. Auch über die Gutleutstraße besteht eine direkte Anbindung an die A648. Ergänzend sorgen Radwege entlang des Mainufers und mehrere Nextbike-Stationen für umweltfreundliche Mobilitätsalternativen. Mit seiner exklusiven Wasserlage, der modernen Architektur, den vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und der optimalen Anbindung zählt der Westhafen heute zu den attraktivsten und begehrtesten Stadtteilen Frankfurts.

Objektnummer: 26001100 - 60327 Frankfurt am Main – Westhafen

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: 26001100 - 60327 Frankfurt am Main – Westhafen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

von Poll Immobilien GmbH

Gutzkowstraße 50 / Schweizer Platz, 60594 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 - 27 31 56 48 0
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com