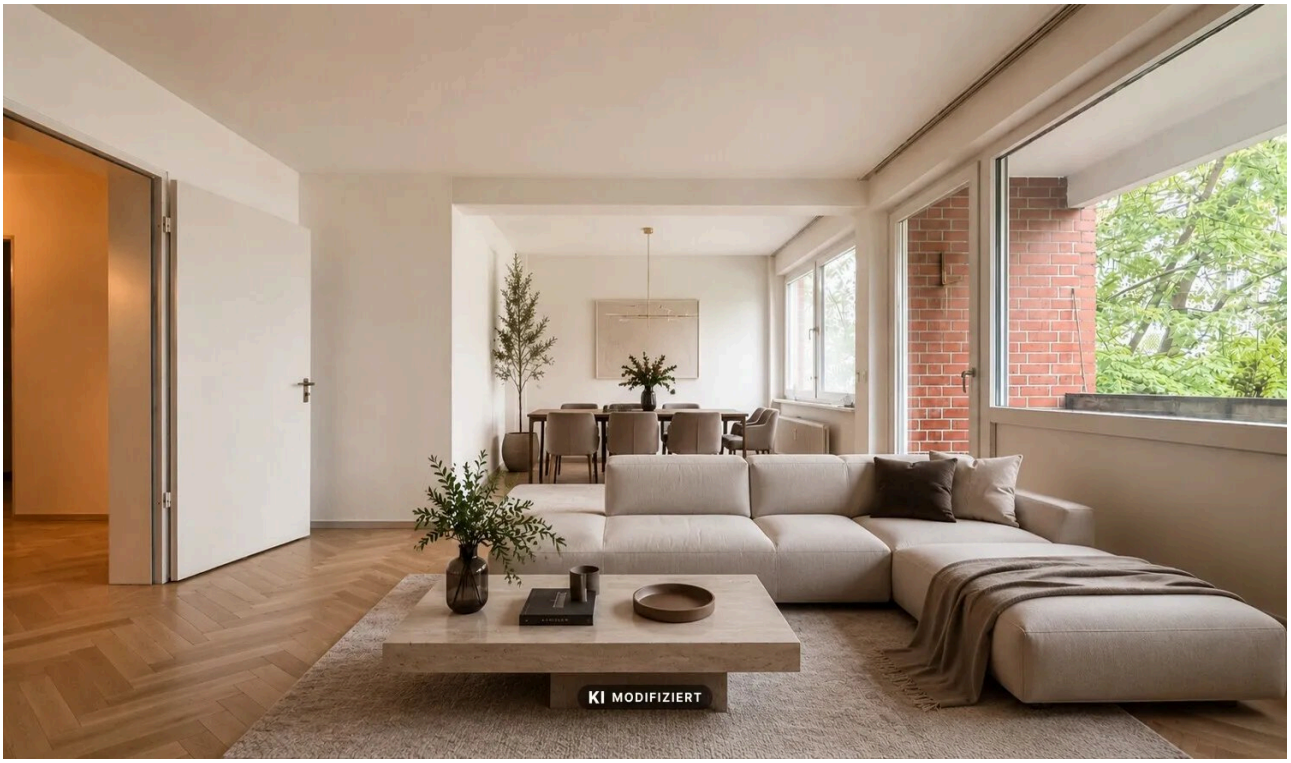
Frankfurt am Main – Westend-Süd

# Gepflegte Drei-Zimmer-Wohnung mit Balkon in bester Lage

*Objektnummer: 26001109*




KAUFPREIS: 590.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 81.97 $m^2$ • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26001109 - 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: 26001109 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26001109 |
| Wohnfläche | ca. 81.97 m² |
| Etage | 1 |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1976 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 590.000 EUR |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2022 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Gäste-WC, Einbauküche, Balkon |

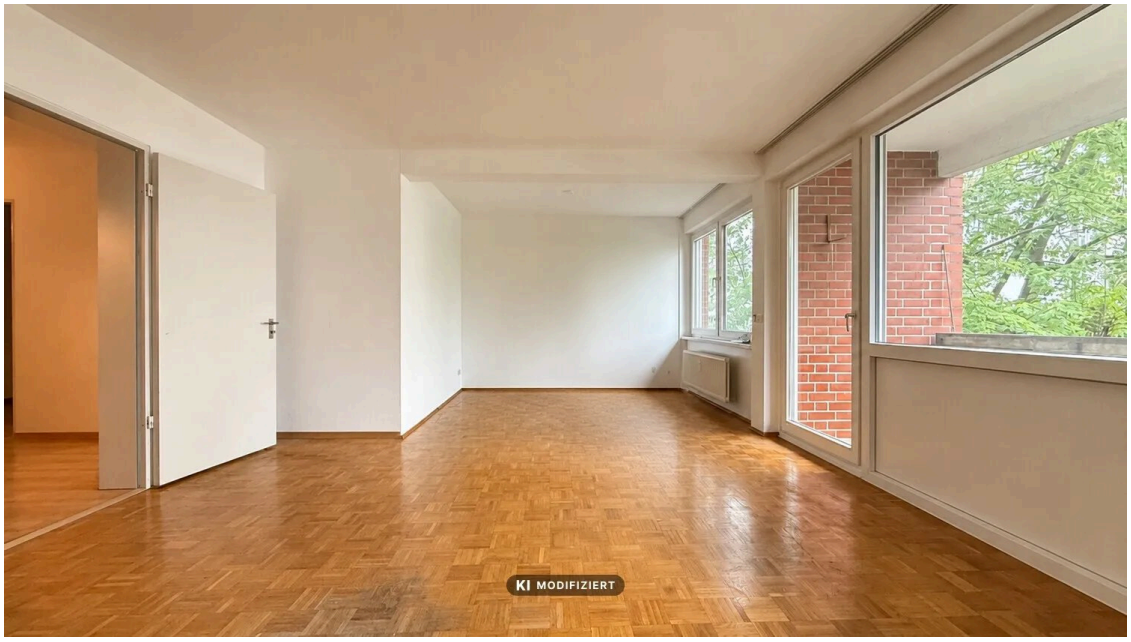
Objektnummer: 26001109 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 224 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 23.10.2028 | Energie-Effizienzklasse | G |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1976 |

Objektnummer: 26001109 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

# Die Immobilie

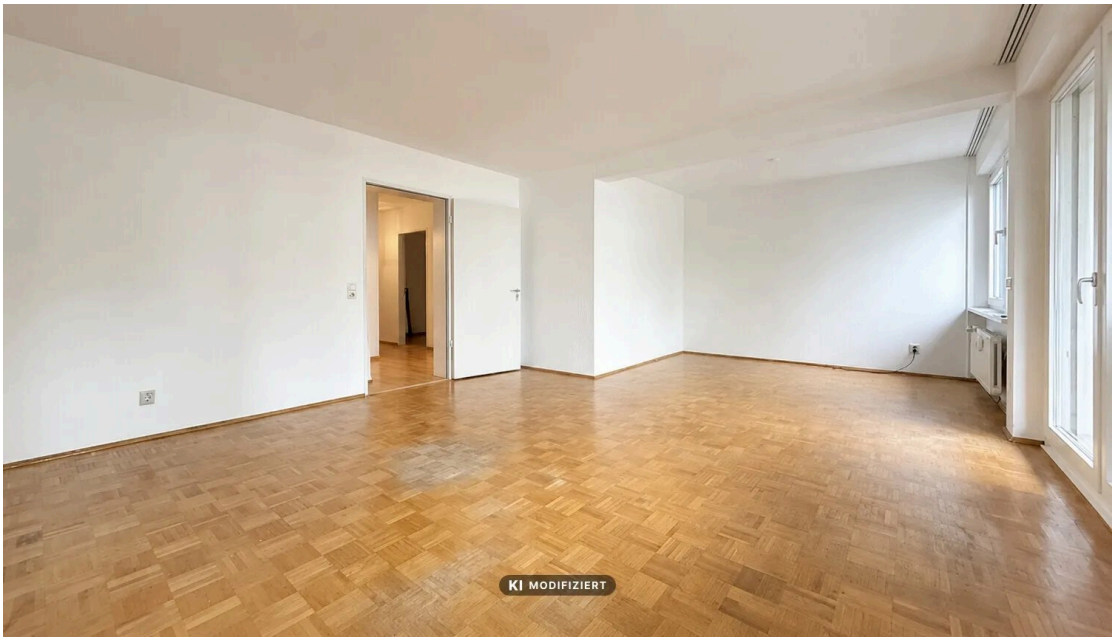





Objektnummer: 26001109 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

# Die Immobilie



Objektnummer: 26001109 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

# Die Immobilie

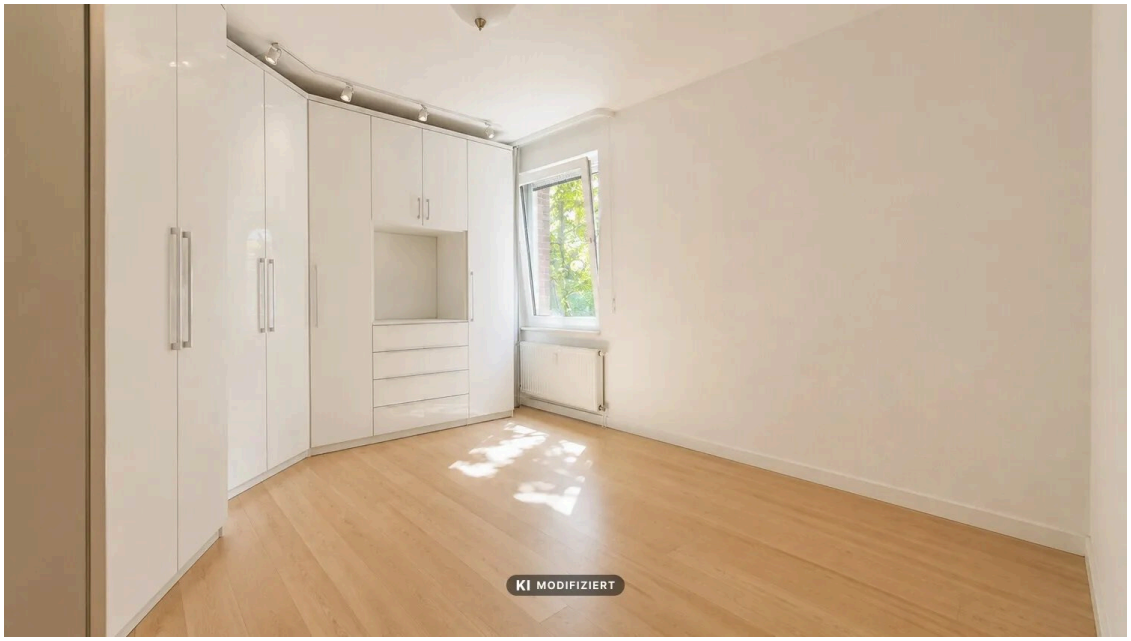





Objektnummer: 26001109 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

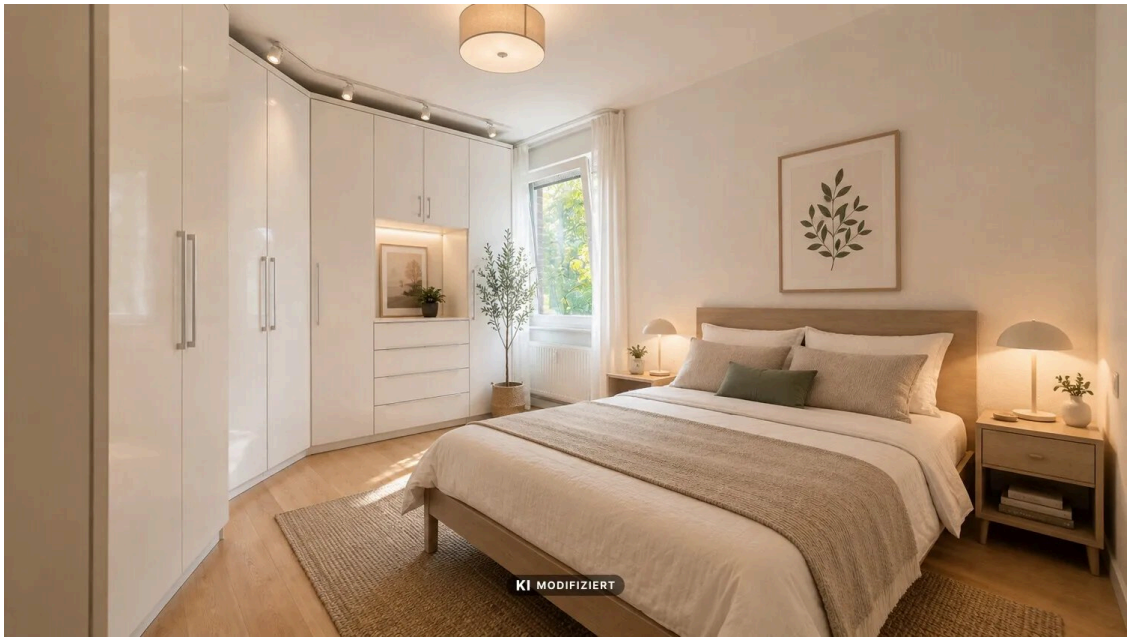
# Die Immobilie





Objektnummer: 26001109 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

# Die Immobilie






Objektnummer: 26001109 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

# Die Immobilie






Objektnummer: 26001109 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

# Die Immobilie





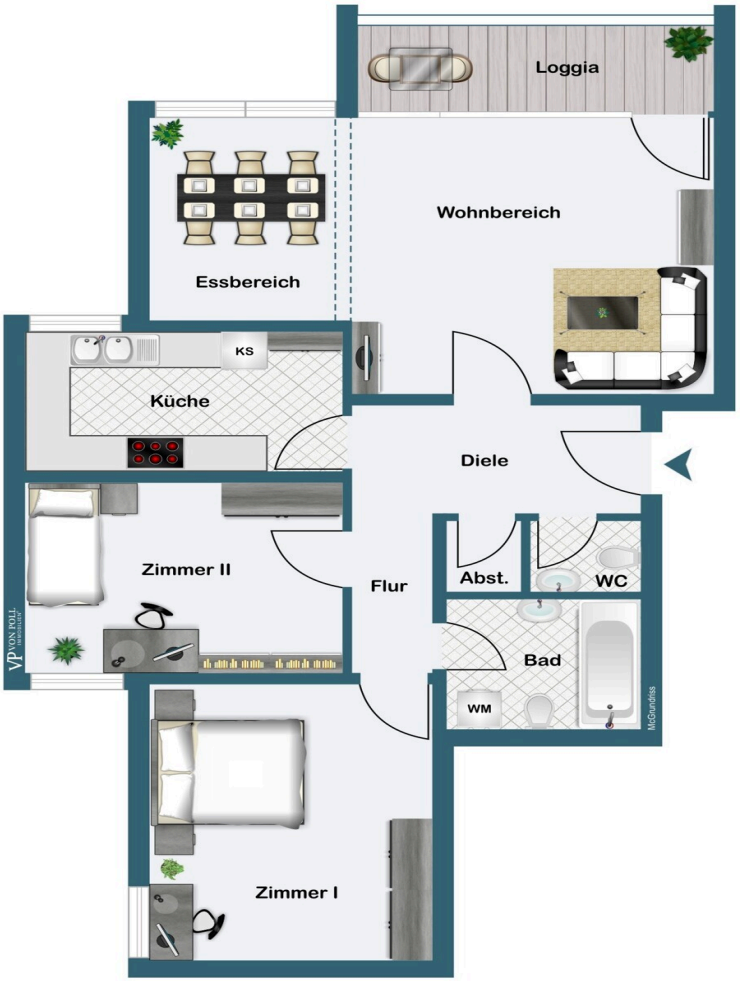

Objektnummer: 26001109 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

# Die Immobilie



Objektnummer: 26001109 - 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: 26001109 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

# Ein erster Eindruck

Diese lichtdurchflutete Drei-Zimmer-Wohnung befindet sich in ruhiger und begehrter Lage im beliebten Frankfurter Westend und überzeugt durch ein harmonisches Wohnumfeld mit gewachsener Nachbarschaft. Die Wohnung liegt im ersten Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage und ist bequem über einen Aufzug erreichbar.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants sowie eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – befinden sich in unmittelbarer Nähe und gewährleisten einen hohen Wohnkomfort im Alltag.

Besonders hervorzuheben ist die durchdachte und zugleich flexible Raumaufteilung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Bereits der großzügige Eingangsbereich vermittelt ein angenehmes Wohngefühl und bietet Zugang zu einem praktischen Hauswirtschaftsraum sowie einem separaten Gäste-WC.

Das helle und großzügige Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung. Von hier aus gelangen Sie auf die Loggia mit schönem Blick ins Grüne, die zum Entspannen und Verweilen einlädt. Die gepflegte Einbauküche überzeugt durch funktionale Arbeitsflächen und ausreichend Stauraum.

Das modern gestaltete Badezimmer ist mit einer großzügigen Walk-in-Dusche inklusive Glasabtrennung ausgestattet und fügt sich stilvoll in das hochwertige Gesamtbild der Wohnung ein. Zwei weitere Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Ein eigener Kellerraum rundet dieses attraktive Angebot ab. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die urbanes Wohnen in ruhiger und grüner Umgebung zu schätzen wissen.

Objektnummer: 26001109 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

# Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Parkettboden
- Gäste-WC
- Loggia

Objektnummer: 26001109 - 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 U-Bahn-Station Westend ist in unter zehn Gehminuten erreichbar. Von dort aus bieten die Linien U6 und U7 eine direkte Anbindung in die Innenstadt. Die U-Bahn-Station Bockenheim, Linie U4, ist ca. 5 Gehminuten entfernt.
Trotz der Nähe zur Stadtmitte Frankfurts präsentiert sich das Westend-Süd ruhig, grün und zurückhaltend exklusiv – ein idealer Rückzugsort für anspruchsvolles Wohnen.

Objektnummer: 26001109 - 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: 26001109 - 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