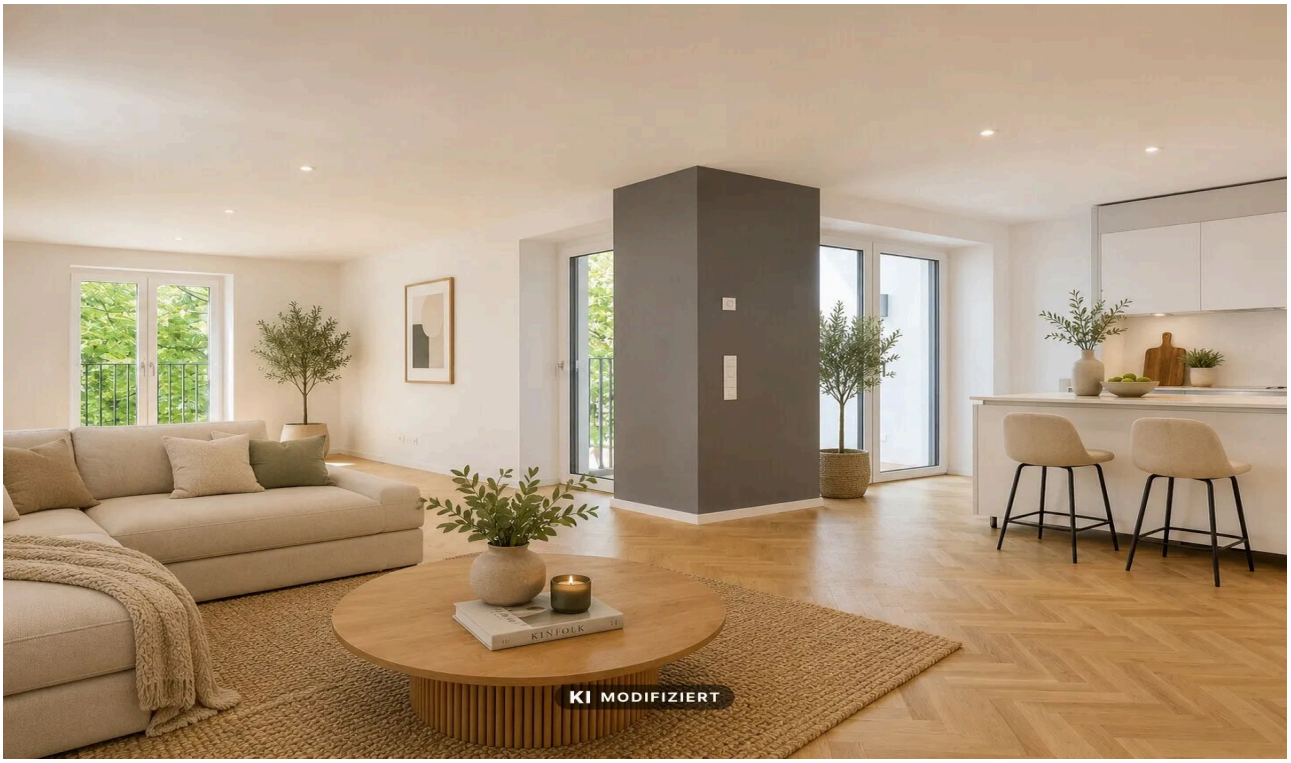
Frankfurt am Main – Westend-Süd

Anspruchsvoll wohnen im Westend – Lichtdurchflutete Designwohnung mit Stil

Objektnummer: 26001127



KAUFPREIS: 1.150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26001127 - 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: 26001127 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Auf einen Blick

Objektnummer	26001127
Wohnfläche	ca. 102 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2018

Kaufpreis	1.150.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26001127 - 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: 26001127 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Die Immobilie





Objektnummer: 26001127 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Die Immobilie





Objektnummer: 26001127 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Die Immobilie

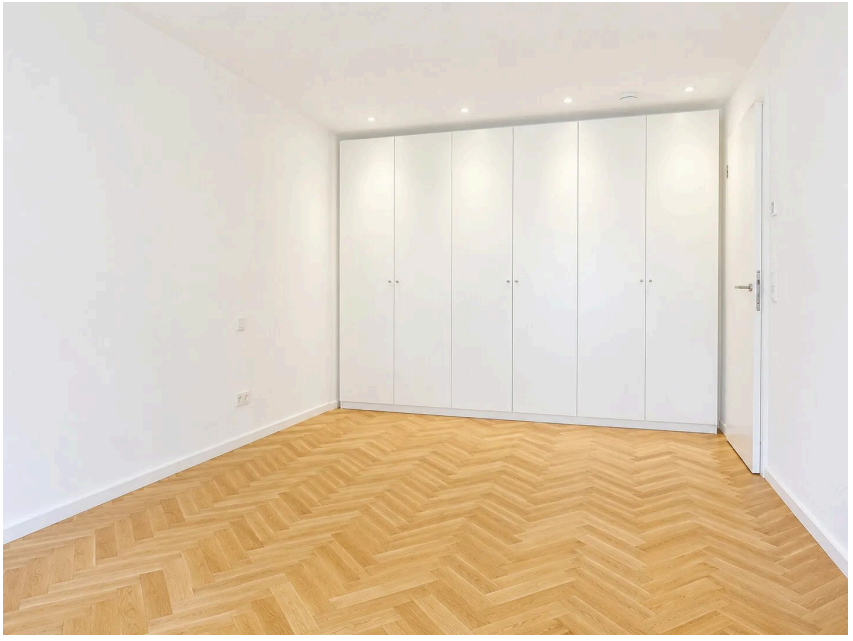




Objektnummer: 26001127 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Die Immobilie

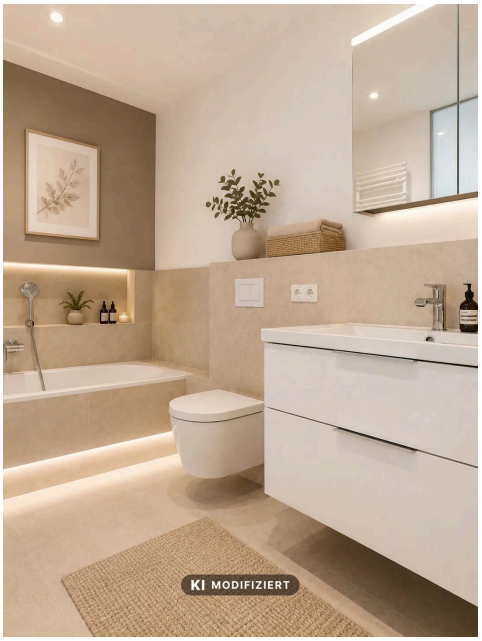




Objektnummer: 26001127 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

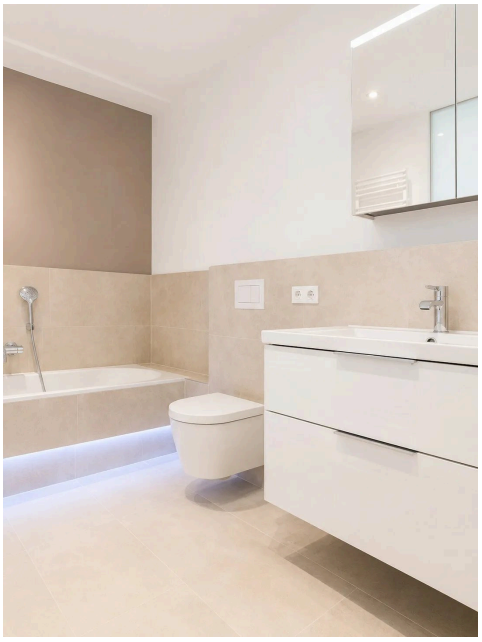
Die Immobilie





Objektnummer: 26001127 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

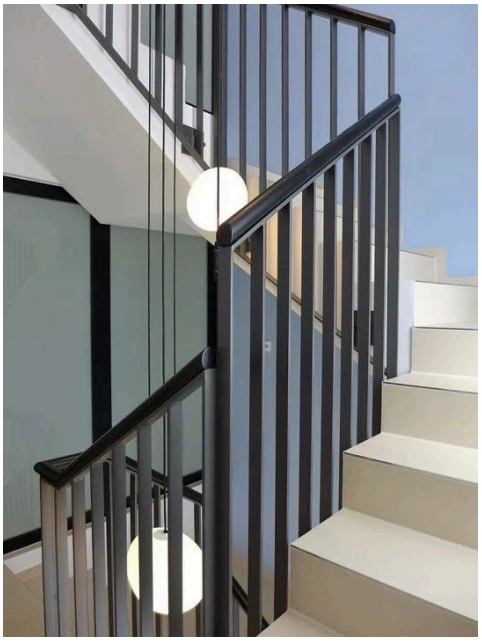
Die Immobilie





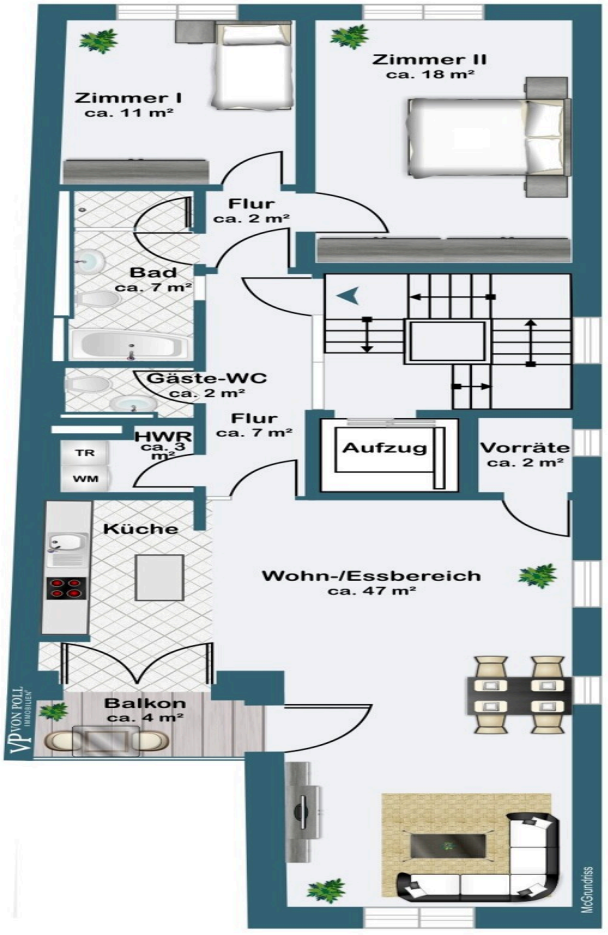
Objektnummer: 26001127 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Die Immobilie



Objektnummer: 26001127 - 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: 26001127 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Ein erster Eindruck

In begehrter Westendlage Frankfurts präsentiert sich diese exklusive Drei-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss als seltene Gelegenheit für Liebhaber moderner Architektur und urbaner Eleganz. Das Gebäude wurde im Jahr 2018 vollständig neu aufgebaut beziehungsweise kernsaniert und überzeugt durch klare Linienführung, hochwertige Materialien und zeitlose Zurückhaltung in der Formensprache.

Die kleine Wohnanlage mit nur fünf Einheiten steht für Privatsphäre und Ruhe in einer der besten Adressen der Stadt. Die Wohnung bietet rund 102 m² Wohnfläche mit durchdachtem Grundriss und hohem ästhetischem Anspruch.

Bereits beim Betreten empfängt ein großzügiger Eingangsbereich mit klarer Raumstruktur und elegantem Wohngefühl. Herzstück der Wohnung ist der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich mit hochwertiger Designküche und bodentiefen Fensterflächen, die den Raum mit Tageslicht durchfluten und eine harmonische Verbindung zum Außenbereich schaffen.

Zwei weitere Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als stilvolles Schlafzimmer, Gästezimmer oder hochwertiges Homeoffice. Das elegante Tageslichtbad überzeugt mit hochwertiger Duravit-Sanitärkeramik, bodengleicher Dusche und zeitlos-modernem Design. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC sowie praktische Stauraumlösungen.

Auch technisch und energetisch erfüllt die Immobilie hohe Ansprüche: Mit einem Endenergieverbrauch von nur 41,39 kWh/m²a (Effizienzklasse A) steht die Wohnung für nachhaltige Bauqualität und niedrige Betriebskosten. Hochwertige Wärmedämmung, moderne Heiztechnik sowie energieeffiziente Systeme sorgen ganzjährig für ein angenehmes Wohnklima.

Digitale Raumthermostate, funkgesteuerte Aluminium-Rollläden, eine Video-Gegensprechanlage sowie eine zentrale Heizungs- und Wassersteuerung sind dezent integriert und garantieren hohen Wohnkomfort.

Diese Wohnung verbindet zeitlose Architektur, technische Perfektion und eine der exklusivsten Wohnlagen Frankfurts zu einem hochwertigen Gesamtpaket – ideal für anspruchsvolle Eigennutzer oder Kapitalanleger, die Wert auf Stil, Qualität und Nachhaltigkeit legen.

Objektnummer: 26001127 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Ausstattung und Details

Gebäude und Außenbereich
•Kernsanierung und Neuaufbau im Jahr 2018
•Energieeffizienzklasse A mit einem Endenergieverbrauch von nur 41,39 kWh/m²a
•Hochwertige Wärmedämmung und moderne Gebäudehülle
•Zeitlose, klare Architektur in exklusiver Wohneinheit mit lediglich fünf Parteien
•Großzügige Dachterrasse mit zwei seitlichen Abstellräumen sowie Licht- und Stromanschlüssen
•Balkone und Terrassen mit hochwertigem Sichtschutz
•Bodentiefe, dreifachverglaste Fensterflächen
•Außenliegende, funkgesteuerte Aluminium-Rollläden
Gebäudetechnik und Sicherheit
•Eingangstüranlage RC 3 mit Schall- und Brandschutz sowie Türoberschließer
•Kodierte Zentralschließanlage
•Video-Gegensprechanlage an Tor- und Hauseingang
•Digitale Gebäudesteuerung und zentrale Heizungs- und Wassersteuerung
•Digitale Raumthermostate in allen Räumen
•Fußbodenheizung mit zusätzlicher Kühlfunktion
•Inverter-Klimagerät zur individuellen Temperierung
•LED-Beleuchtungskonzept im gesamten Gebäude
•Modernes Sicherheits- und Schließsystem
Wohnungsausstattung
•Hochwertiges Fischgrät-Echtholzparkett in allen Wohnbereichen
•Abgehängte Decken mit integrierten Downlights und fein abgestimmtem Lichtkonzept
•Glastürelemente für ein offenes und lichtdurchflutetes Raumgefühl
•Designküche von Häcker mit Siemens-Elektrogeräten, zwei Kochinseln, Glasrückwand und
„Soft Touch to Open“-System
•Hochwertige Sanitärausstattung von Duravit mit freistehender Badewanne, bodengleicher
Dusche mit Raindance-Kopfbrause, Designarmaturen und stimmungsvoller Ambientebeleuchtung
•Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen, Ausgussbecken, Elektroverteiler und Internetstützpunkt

Objektnummer: 26001127 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Alles zum Standort

In einer der renommiertesten Straßen des Frankfurter Westend-Süd zu wohnen, bedeutet, sich für eine der begehrtesten und prestigeträchtigsten Lagen der Stadt zu entscheiden. Hier residieren Sie in einem Viertel, das seit Jahrzehnten für höchste Lebensqualität, kulturelle Eleganz und nachhaltige Wertentwicklung steht – eine der wenigen innerstädtischen Lagen, die Urbanität und Ruhe auf einzigartige Weise vereint.

Das Westend-Süd ist Frankfurts Inbegriff von Klasse und Stil. Gepflegte Gründerzeitfassaden, alte Baumbestände und ein ausgewogenes Stadtbild prägen das Umfeld. Der Grüneburgweg mit seinen gehobenen Cafés, Feinkostläden und Boutiquen liegt nur wenige Schritte entfernt, ebenso der Palmengarten und der Botanische Garten – zwei der schönsten grünen Rückzugsorte der Stadt.

Kulturell wie infrastrukturell lässt die Lage keine Wünsche offen: Die Alte Oper, die Innenstadt und das Bankenviertel erreichen Sie in wenigen Minuten zu Fuß. Die U-Bahn-Stationen Westend und Alte Oper sowie verschiedene Buslinien sorgen für eine hervorragende Anbindung. Über die Autobahnen A66, A5 und A648 sind der Flughafen und das gesamte Rhein-Main-Gebiet schnell erreichbar.

Das Westend-Süd gilt als eine der wertstabilsten und exklusivsten Adressen Deutschlands – ideal für Menschen, die nicht nur wohnen, sondern investieren wollen: in Lage, Lebensqualität und langfristige Substanz.

Objektnummer: 26001127 - 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: 26001127 - 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