Frankfurt am Main – Westend-Süd

Kapitalanlage – hochwertige Designwohnung in erstklassiger Lage

Objektnummer: 26001127a



KAUFPREIS: 1.150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102 m^2 • ZIMMER: 3

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

Auf einen Blick

Objektnummer	26001127a
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
Vermietbare Fläche	ca. 102 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

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

Die Immobilie





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

Die Immobilie





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

Die Immobilie





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

Die Immobilie





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

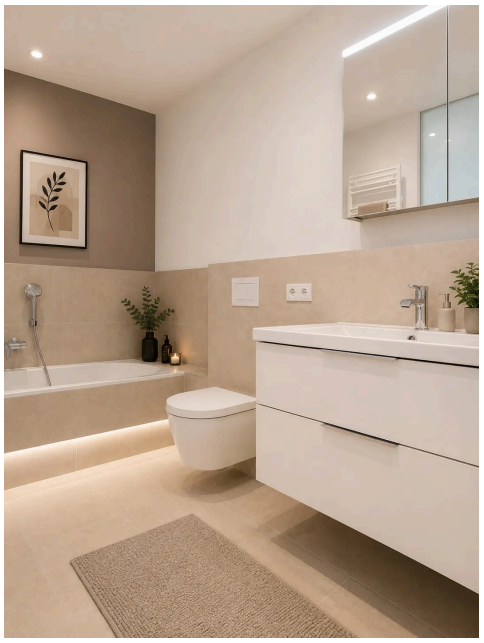
Die Immobilie





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

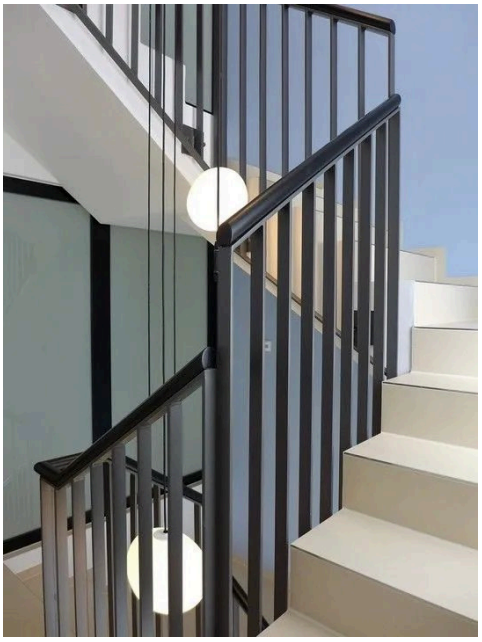
Die Immobilie





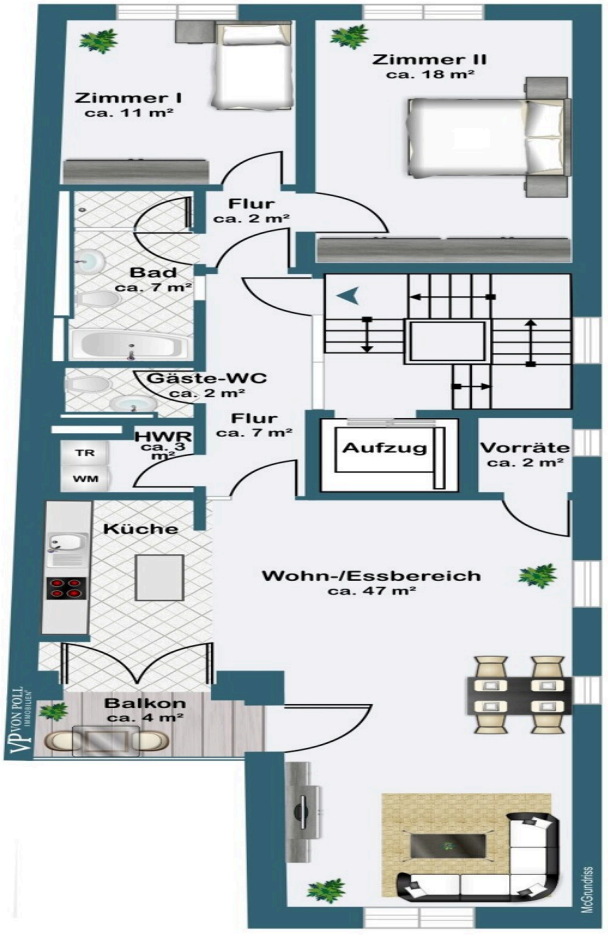
Objektnummer: 26001127a - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Die Immobilie



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

Ein erster Eindruck

In einer der begehrtesten Wohnlagen Frankfurts präsentiert sich diese hochwertige Drei-Zimmer-Wohnung als äußerst attraktive Kapitalanlage mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial. Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines exklusiven Mehrfamilienhauses mit lediglich fünf Wohneinheiten und ist aktuell für 2.200 € monatlich zzgl. Nebenkosten vermietet.

Das Gebäude wurde im Jahr 2018 umfassend neu aufgebaut beziehungsweise kernsaniert und verbindet moderne Architektur mit hochwertiger Bauqualität. Die geringe Anzahl an Wohneinheiten, die erstklassige Westendlage sowie die zeitlose Ausstattung schaffen beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit und stabile Mieterträge.

Auf rund 102 m² Wohnfläche überzeugt die Wohnung durch einen durchdachten Grundriss und eine hochwertige Ausstattungsqualität. Herzstück ist der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich mit Designküche und bodentiefen Fensterflächen, die für ein helles und modernes Wohnambiente sorgen. Zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten und entsprechen den Anforderungen einer anspruchsvollen Mieterschaft.

Das stilvolle Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche und hochwertiger Duravit-Sanitärkeramik, ein separates Gäste-WC sowie praktische Stauraumlösungen unterstreichen den zeitgemäßen Wohnkomfort und sichern die langfristige Attraktivität der Immobilie am Vermietungsmarkt.

Auch energetisch erfüllt die Wohnung höchste Anforderungen. Mit einem Endenergieverbrauch von lediglich 41,39 kWh/m²a (Energieeffizienzklasse A) profitieren Eigentümer und Mieter gleichermaßen von niedrigen Energiekosten und einer nachhaltigen Gebäudesubstanz. Moderne Heiztechnik, hochwertige Wärmedämmung sowie intelligente Gebäudetechnik sorgen für Zukunftssicherheit und geringe Betriebskosten. Digitale Raumthermostate, funkgesteuerte Aluminium-Rollläden, eine Video-Gegensprechanlage sowie moderne Steuerungssysteme für Heizung und Wasser ergänzen das hochwertige Gesamtkonzept.

Die Kombination aus exzellenter Westendlage, moderner Bauqualität, hochwertiger Ausstattung und bestehendem Mietverhältnis macht diese Immobilie zu einer seltenen Investmentgelegenheit für Kapitalanleger, die auf werthaltige Immobilien in einer der gefragtesten Wohnlagen Frankfurts setzen. Langfristige Vermietbarkeit, geringe Leerstandsrisiken und ein attraktives Umfeld bieten beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Kapitalanlage.

Objektnummer: 26001127a - 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: 26001127a - 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: 26001127a - 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: 26001127a - 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