Frankfurt am Main – Westend-Süd

Komfortable Wohnung mit Balkon und privatem Garten in ruhiger Wohnlage

Objektnummer: 26001136



KAUFPREIS: 1.400.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 155.65 m^2 • ZIMMER: 5

Objektnummer: 26001136 - 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: 26001136 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Auf einen Blick

Objektnummer	26001136
Wohnfläche	ca. 155.65 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1920
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	1.400.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26001136 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	30.03.2033
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	112.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1948

Objektnummer: 26001136 - 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: 26001136 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Ein erster Eindruck

In ruhiger und exklusiver Westend-Lage, mit Blick auf eine charmante Grünanlage, befindet sich diese gepflegte Liegenschaft aus den 1920er-Jahren.

Bei dieser Hochparterrewohnung handelt es sich um eine großzügige Fünfzimmerwohnung mit besonderem Wohnambiente, die saniert wurde.

Vom einladenden und klassischen Entrée aus erschließen sich die fünf Zimmer, die Küche mit Essplatz sowie die beiden Bäder.
Die fünf Zimmer sind aktuell in Wohnzimmer, Esszimmer, zwei Schlafzimmer und ein Ankleidezimmer mit vielen Einbauschränken aufgeteilt und erlauben eine individuelle Nutzung für Paare und Familien mit Kindern. Das Ankleidezimmer könnte als fünftes Zimmer genutzt werden, denn die Wohnung verfügt über weitere Einbauschränke.

Ein privater Garten und ein Stellplatz, die im Rahmen eines Sondernutzungsrechts dieser Wohnung zugeordnet sind, unterstreichen die hohe Lebensqualität der Immobilie.
Die gepflegte und attraktive Wohnung verfügt über ein elegantes Wohnzimmer, ein separates Esszimmer neben der hochwertigen Einbauküche mit Essplatz, einen Balkon sowie drei weitere Zimmer und zwei Bäder und bietet einer Familie ein komfortables Zuhause.

Die Wohnung wurde fortlaufend modernisiert und präsentiert sich einladend. Besonders hervorzuheben ist, dass die Hausfassade und das Dach in den vergangenen Jahren umfassend erneuert wurden. Bei der Liegenschaft stehen derzeit keine weiteren Modernisierungsmaßnahmen an und es besteht kein Investitionsstau.

Diese Immobilie in Premium-Wohnlage bietet eine sichere und komfortable Eigentumswohnung mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial.

Objektnummer: 26001136 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Ausstattung und Details

- Parkettboden und Natursteinböden
- integrierte Deckenspots
- Diverse Einbauschränke
- Ankleidezimmer
- Moderne Wohnküche mit Essplatz
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- Tageslichtbad mit Dusche
- Elektrische Rollläden
- Alarmanlage
- Waschmaschine-Trockner Nische im Duschbad
- Balkon
- Garten
- Stellplatz
- 2020 Boiler neu
- 2020 Geräte Küche neu
- 2020 Renovierung Parkett, Wände. Küche, Bäder usw.
- 2020 Fassade komplett neu mit Dämmung
- 2020 Dach neu

Objektnummer: 26001136 - 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 (U6/U7) und Bockenheimer Warte (Ausgang Dantestraße) sind bequem fußläufig erreichbar. 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.

Objektnummer: 26001136 - 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: 26001136 - 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