Frankfurt am Main – Westend-Süd

# Westend Suites: Elegante Vier-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen und Tiefgarage

*Objektnummer: 26001254*




KAUFPREIS: 1.195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 128.98 $m^2$ • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26001254 - 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: 26001254 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26001254 |
| Wohnfläche | ca. 128.98 m² |
| Etage | 4 |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1950 |
| Stellplatz | 1 x Tiefgarage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 1.195.000 EUR |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | neuwertig |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Gäste-WC, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26001254 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 25.08.2033 |
| Befeuerung | Blockheizkraftwerk |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 58.1 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | B |
| Baujahr laut Energieausweis | 1950 |

Objektnummer: 26001254 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

# Die Immobilie





Objektnummer: 26001254 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

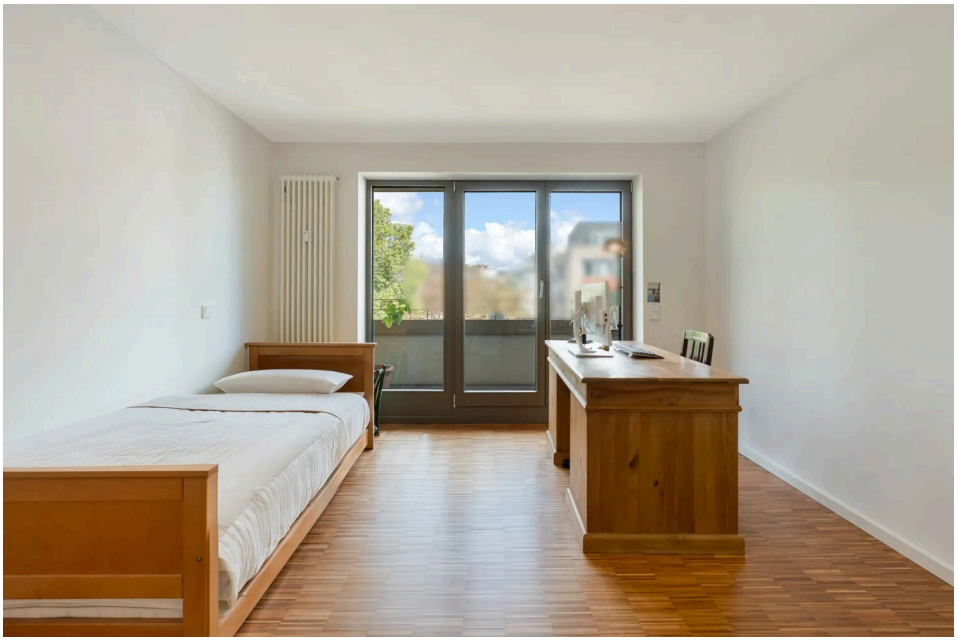
# Die Immobilie





Objektnummer: 26001254 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

# Die Immobilie





Objektnummer: 26001254 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

# Die Immobilie

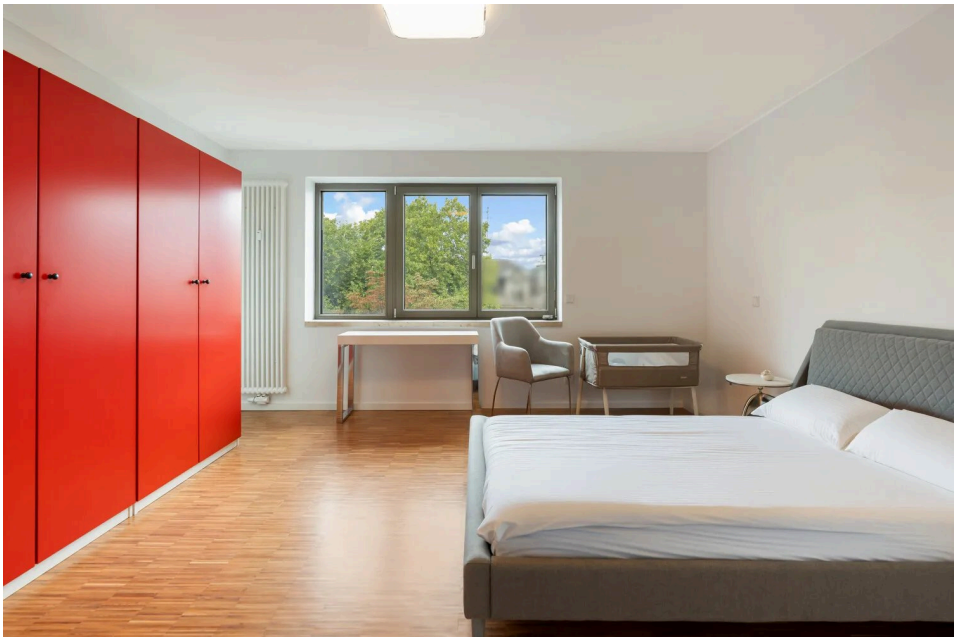




Objektnummer: 26001254 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

# Die Immobilie





Objektnummer: 26001254 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

# Die Immobilie

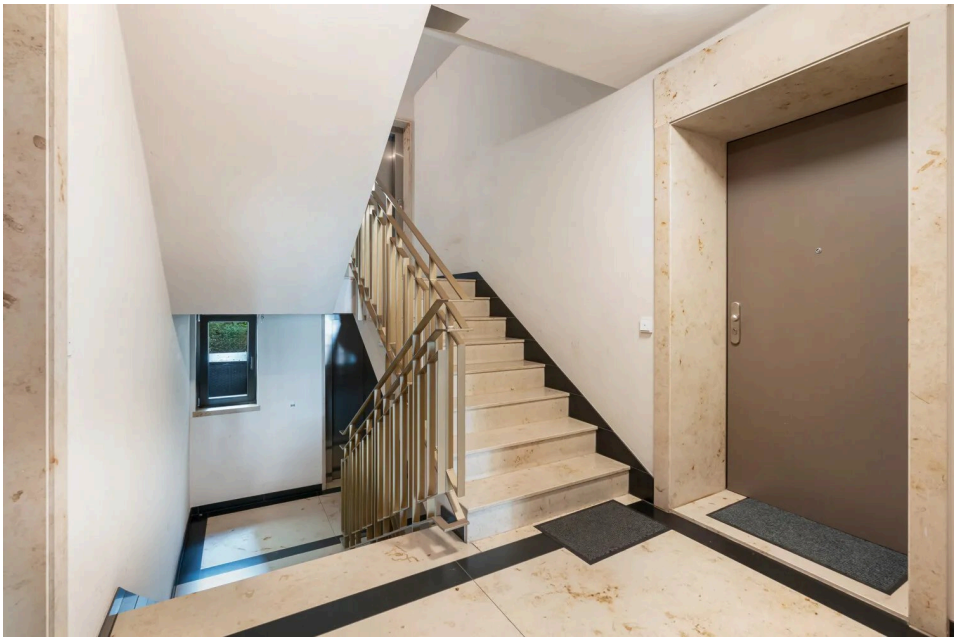





Objektnummer: 26001254 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

# Die Immobilie





Objektnummer: 26001254 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

# Die Immobilie





Objektnummer: 26001254 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

# Die Immobilie






Objektnummer: 26001254 - 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: 26001254 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

# Ein erster Eindruck

Im Herzen des Frankfurter Westends verbindet diese stilvolle Wohnung urbanes Lebensgefühl, klare Architektur und zeitgemäßen Wohnkomfort zu einem besonderen Zuhause. Die Westend Suites bieten dabei den passenden Rahmen für ein anspruchsvolles Wohnen in einer der etabliertesten und begehrtesten Lagen Frankfurts.

Das im Jahr 2013 sanierte Mehrfamilienhaus präsentiert sich elegant und zeitlos und überzeugt mit einem gepflegten und hochwertigen Umfeld.

Die Wohnung selbst besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung, drei Schlafzimmer und einen großzügigen Wohn- und Essbereich. Die klare Gliederung der Räume schafft sowohl großzügige Bereiche für das gemeinsame Leben als auch angenehme Rückzugsmöglichkeiten. Die drei Schlafzimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen und bieten damit vielfältige Möglichkeiten für unterschiedliche Lebenssituationen.

Den Mittelpunkt bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Großzügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht in den Raum und schaffen eine helle, einladende Atmosphäre. Die harmonische Verbindung von Wohnen und Essen bietet Platz für eine individuelle Einrichtung – vom großzügigen Esstisch bis zur komfortablen Sofalandschaft – und schafft einen stilvollen Rahmen für entspannte Stunden ebenso wie für gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Ein besonderes Highlight sind die zwei Balkone, die das Wohnen um private Außenbereiche erweitern. Der eine Balkon ist direkt vom Wohnbereich aus zugänglich und schafft eine schöne Verbindung zwischen Innen- und Außenraum. Ein weiterer Balkon gehört zu einem der Schlafzimmer und bietet einen ganz persönlichen Rückzugsort im Freien.

Die Küche ist harmonisch in den Wohnbereich integriert und fügt sich selbstverständlich in das offene Raumkonzept ein. Ein Tageslichtbad und ein separates Gäste-WC ergänzen das Raumangebot. Der klar strukturierte Grundriss sorgt dabei für eine angenehme Trennung zwischen dem privaten Schlafbereich und den gemeinschaftlich genutzten Bereichen.

Ein Zuhause für Menschen, die die zentrale Lage des Frankfurter Westends schätzen und zugleich Wert auf Großzügigkeit, Qualität und ein stilvolles, privates Wohnambiente legen.

Objektnummer: 26001254 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

# Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Gespachtelte Wände
- Massivholzparkett
- Fußbodenheizung im Bad
- Großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC
- Hochwertige Badarmaturen- und Objekte von Duravit Stark, Dornbracht und Hansa
- Großformatige Bodenfliesen im Bad
- Dreifach-Wärmeschutzverglasung
- Teilweise bodentiefe Fenster
- Hochwertige Aluminium-Jalousien, elektrisch betrieben
- Zwei Balkone
- Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz
- Energieeffizienzhaus 70 (nach Standard ENEV 2009)
- Blockheizkraftwerk mit circa 200 kW Heizleistung bei 7.000 Bh im Jahr und elektrischer Leistung von 4,7 kW/h
- Fassadenverkleidung mit Wärmeverbundsystem
- Planung und Steuerung: Karl Dudler Architekten, Frankfurt

Objektnummer: 26001254 - 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 Nächste U-Bahnstationen "Westend" und "Bockenheimer Warte" befinden sich in unmittelbarer Nähe. 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: 26001254 - 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: 26001254 - 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