Frankfurt am Main – Westend-Süd

Charmante, modernisierte 2,5-Zimmer-Wohnung mit Aufzug

Objektnummer: 26001265



KAUFPREIS: 675.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 67.22 m² • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 26001265 - 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: 26001265 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Auf einen Blick

Objektnummer	26001265
Wohnfläche	ca. 67.22 m²
Etage	4
Zimmer	2.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1905

Kaufpreis	675.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 7 m²
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26001265 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

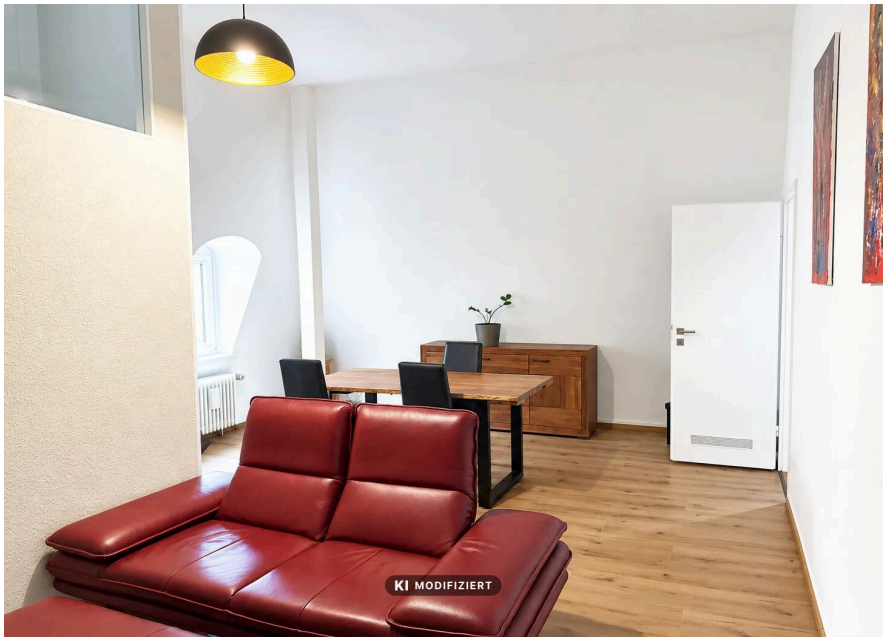
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	18.12.2028
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	194.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1905

Objektnummer: 26001265 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Die Immobilie





Objektnummer: 26001265 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Die Immobilie

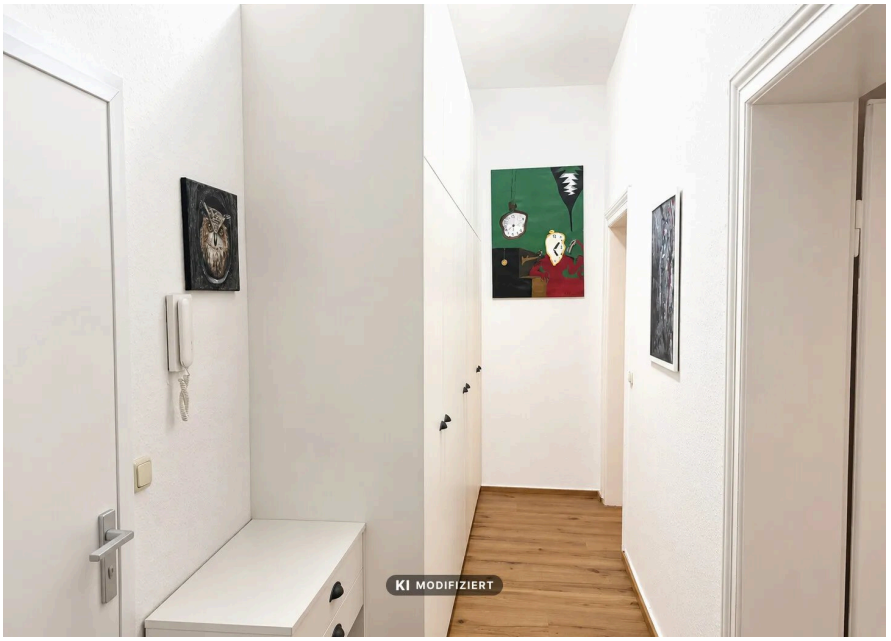




Objektnummer: 26001265 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

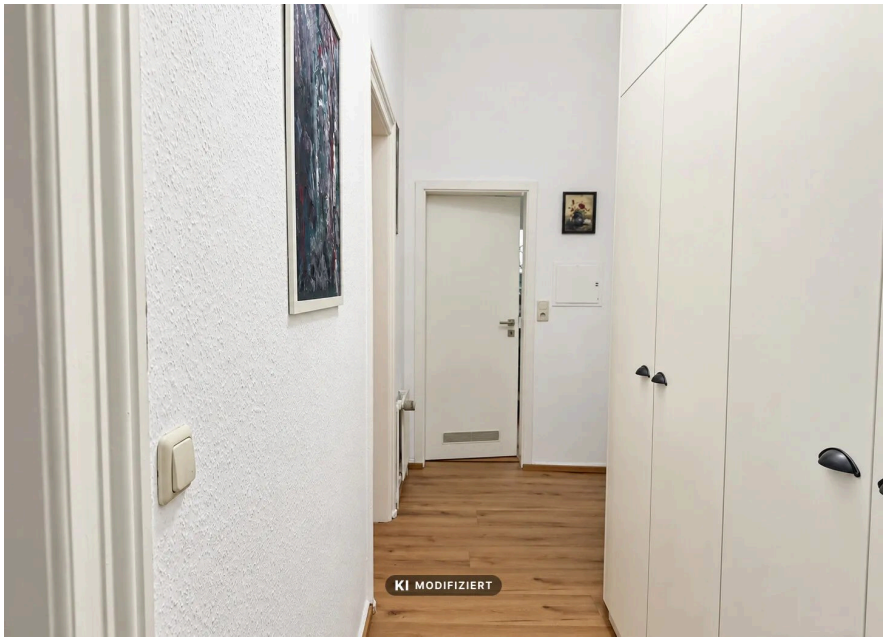
Die Immobilie

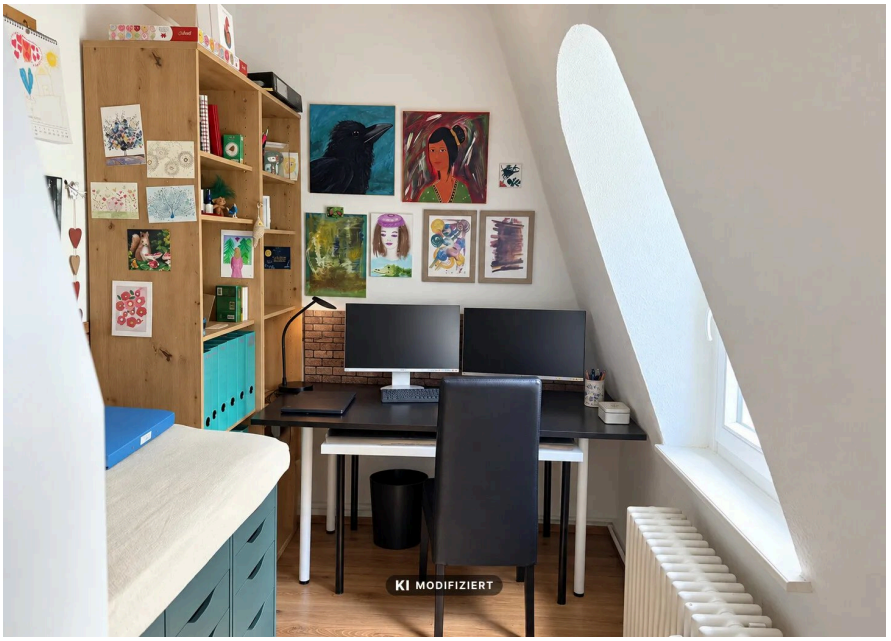




Objektnummer: 26001265 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Die Immobilie

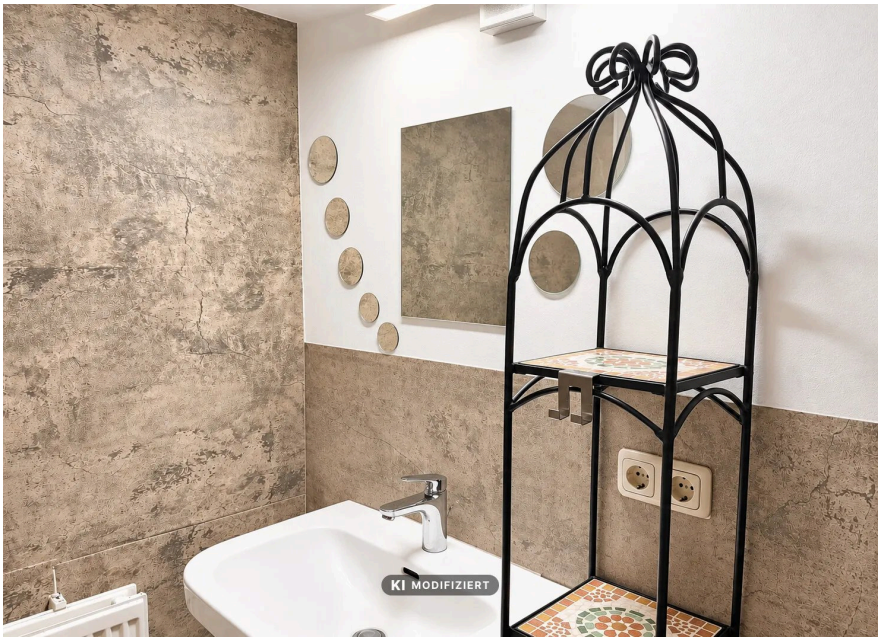




Objektnummer: 26001265 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Die Immobilie





Objektnummer: 26001265 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

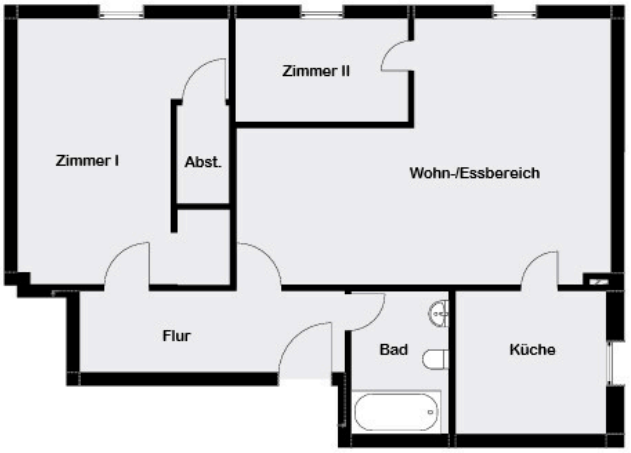
Die Immobilie





Objektnummer: 26001265 - 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: 26001265 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Ein erster Eindruck

Ankommen, wohlfühlen und das Westend genießen: Diese modernisierte 2,5-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss verbindet den besonderen Charakter eines stilvollen Mehrfamilienhauses mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Ein Personenaufzug sorgt für einen bequemen Zugang, während die gefragte Lage im Westend-Süd urbanes Wohnen mit kurzen Wegen verbindet.

Schon das Wohnhaus selbst setzt den passenden Rahmen: Die klassische Fassadengestaltung, das repräsentative Treppenhaus und die gepflegte Gesamtwirkung vermitteln bereits beim Betreten ein wertiges Wohngefühl.

In der Wohnung erwartet Sie eine helle und harmonische Raumaufteilung. Mittelpunkt ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit viel Platz für Wohnen und gemeinsames Essen. Das separate Schlafzimmer bietet einen angenehmen Rückzugsort; die zusätzliche Arbeitsnische ergänzt den Grundriss sinnvoll und eignet sich ideal für Homeoffice oder eine individuelle Nutzung.

Besonderes Augenmerk wurde bei den Modernisierungen auf Wohnkomfort und Materialqualität gelegt. In der gesamten Wohnung wurde 2023 ein Purline-Bioboden verlegt. Die darunter eingebrachte Trittschalldämmung „Silent Comfort“ unterstützt eine angenehme Raumakustik und erhöht den Wohnkomfort.

Auch darüber hinaus wurde die Wohnung kontinuierlich weiterentwickelt: Eine moderne Nolte-Einbauküche mit Siemens-Geräten, die renovierte Badausstattung, neue Holzfenster in Küche, Wohn- und Schlafzimmer sowie eine 2024 erneuerte Vaillant-Brennwerttherme unterstreichen den zeitgemäßen und gepflegten Charakter. Praktische Details wie die separate Abstellkammer, der maßgefertigte Einbauschrank im Flur und der zugehörige Kellerraum ergänzen das Raumangebot.

Eine Wohnung für alle, die urbanes Leben, eine hochwertige Wohnatmosphäre und den besonderen Charakter des Frankfurter Westends miteinander verbinden möchten.

Besonders geeignet ist die Wohnung für Singles oder Paare, die urban und zentral wohnen möchten und zugleich Wert auf ein repräsentatives Wohnumfeld, einen Aufzug und einen separaten Bereich für Homeoffice oder individuelle Nutzung legen. Auch für Berufspendler oder Käufer, die eine gut geschnittene Stadtwohnung im Westend als langfristige Kapitalanlage suchen, ist das Angebot interessant.

Objektnummer: 26001265 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Ausstattung und Details

- Modernisierte 2,5-Zimmer-Wohnung
- Hochwertiger Purline-Bioboden in der gesamten Wohnung
- Trittschalldämmung „Silent Comfort“
- Nolte-Einbauküche mit Siemens-Geräten
- Renoviertes Wannenbad mit Waschbecken und WC
- Arbeitsnische bzw. halbes Zimmer
- Praktische Abstellkammer
- Maßgefertigter Einbauschrank im Flur
- Neue Holzfenster in Küche, Wohn- und Schlafzimmer
- Neue Vaillant-Brennwerttherme (2024)
- Kellerraum
- Personenaufzug
- Repräsentatives Treppenhaus
- Anmietung eines Stellplatzes im nahegelegenen Parkhaus zu Anwohnerkonditionen möglich

Objektnummer: 26001265 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Alles zum Standort

Das Westend-Süd gehört zu den begehrtesten und etabliertesten Wohnlagen Frankfurts. Hier verbindet sich ein hochwertiges, gewachsenes Wohnumfeld mit der unmittelbaren Nähe zur Innenstadt, zum Bankenviertel und zur Alten Oper.

Das Viertel ist geprägt von repräsentativen Altbauten, gepflegten Mehrfamilienhäusern und einer abwechslungsreichen Architektur. Hochwertige Gastronomie, charmante Cafés, ausgewählte Geschäfte sowie zahlreiche Kanzleien und internationale Unternehmen schaffen ein urbanes und zugleich anspruchsvolles Umfeld.

Die Frankfurter Innenstadt, die Goethestraße und kulturelle Einrichtungen wie die Alte Oper sind schnell erreichbar. Gleichzeitig liegen mit Palmengarten und Grüneburgpark attraktive Grün- und Erholungsflächen nur wenige Minuten entfernt.

Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Über den U-Bahnhof Westend bestehen mit den Linien U6 und U7 direkte Verbindungen unter anderem in Richtung Innenstadt, Hauptwache, Ostend und Bockenheim. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Buslinien im Westend, darunter die Metrobuslinien M32, M34 und M36 sowie weitere Verbindungen wie 50, 64 und 75.

Eine weitere attraktive Verbindung bietet die nahegelegene Haltestelle Festhalle/Messe mit der U4. Von dort ist der Frankfurter Hauptbahnhof in nur einer Station bzw. rund zwei Minuten Fahrzeit erreichbar. Die Messe und die Haltestelle Festhalle/Messe sind von der Wohnung aus ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten und die Goethe-Universität befinden sich ebenfalls in gut erreichbarer Nähe. So verbindet diese Lage in besonderer Weise urbanes Leben, architektonische Qualität und hohe Wohnqualität – mitten in Frankfurt und dennoch mit dem angenehmen Charakter eines gewachsenen Wohnviertels.

Objektnummer: 26001265 - 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: 26001265 - 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