

Frankfurt am Main – Westend

# Erstbezug nach Sanierung - Charmante Altbauwohnung mit drei Zimmern, Wintergarten, Balkon und Aufzug

**CODICE OGGETTO: 25001183**



**PREZZO D'AFFITTO: 3.125 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 117,1 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

CODICE OGGETTO: 25001183 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25001183 - 60325 Frankfurt am Main – Westend**

## A colpo d'occhio

|                     |                          |                                   |                                                      |
|---------------------|--------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25001183                 | Prezzo d'affitto                  | 3.125 EUR                                            |
| Superficie netta    | ca. 117,1 m <sup>2</sup> | Costi aggiuntivi                  | 400 EUR                                              |
| Piano               | 2                        | Appartamento                      | Piano                                                |
| Vani                | 3                        | Modernizzazione / Riqualficazione | 2025                                                 |
| Camere da letto     | 2                        | Stato dell'immobile               | Ristrutturato                                        |
| Bagni               | 1                        | Tipologia costruttiva             | massiccio                                            |
| Anno di costruzione | 1900                     | Caratteristiche                   | Bagni di servizio,<br>Cucina componibile,<br>Balcone |

CODICE OGGETTO: 25001183 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 30.08.2028    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 115.70 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1900                                |

CODICE OGGETTO: 25001183 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## La proprietà





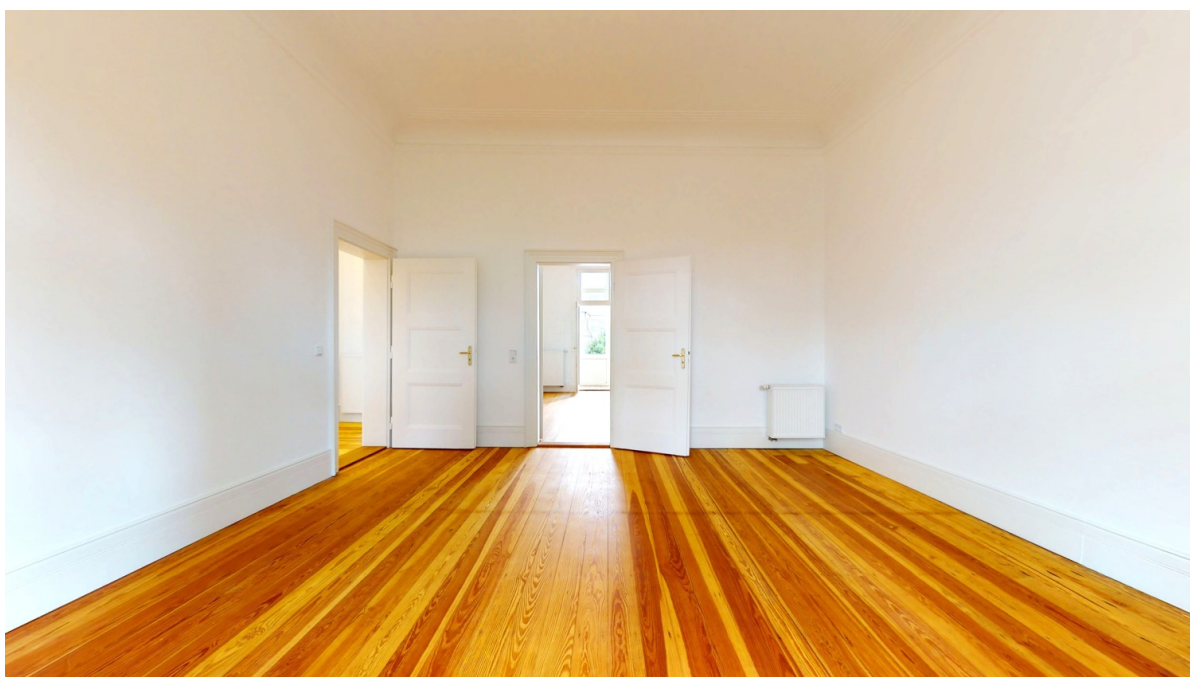
CODICE OGGETTO: 25001183 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25001183 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

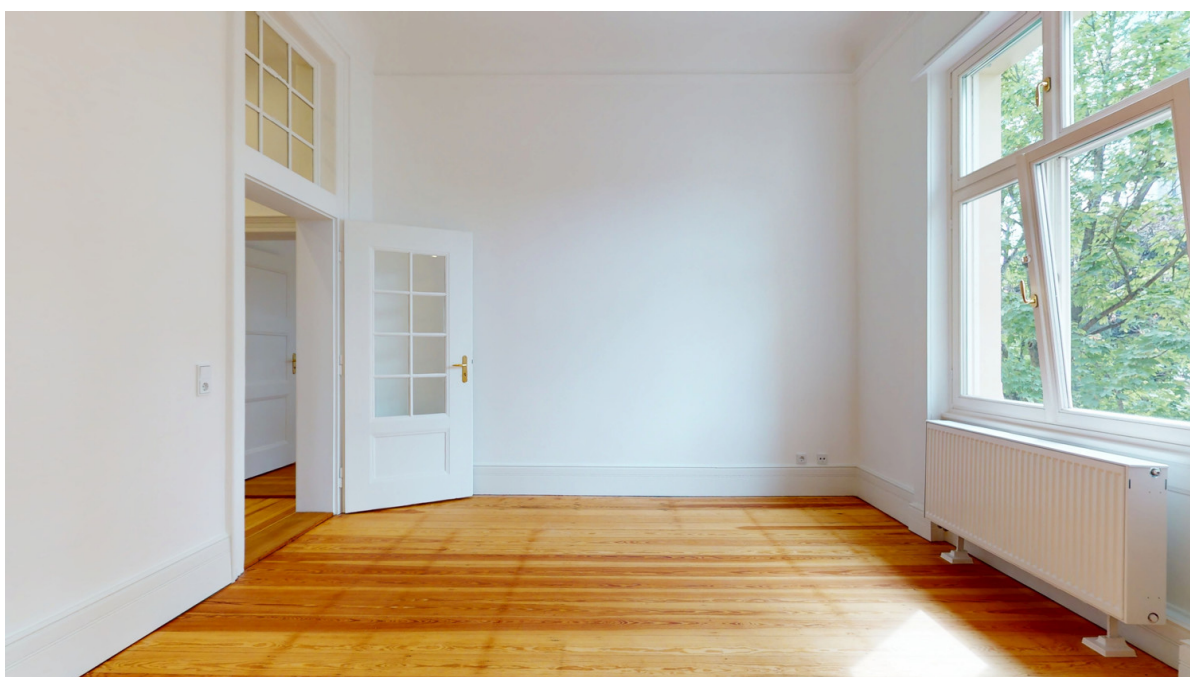
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25001183 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25001183 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25001183 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25001183 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## La proprietà



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

CODICE OGGETTO: 25001183 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**CODICE OGGETTO: 25001183 - 60325 Frankfurt am Main – Westend**

## Una prima impressione

Diese charmante Etagenwohnung befindet sich in einem repräsentativen Altbau aus dem Jahr 1900 im begehrten Westend und steht nach einer umfassenden Sanierung nun zum Erstbezug bereit.

Schon beim Eintreten empfängt Sie ein großzügiges Entrée, von dem aus sämtlichen Räumen bequem zugänglich sind. Hohe Decken, edle Dielenböden, klassischer Stuck und eine exklusive Ausstattung verleihen der Wohnung ihren Charakter.

Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zur stilvollen Küche sowie zum beheizten Wintergarten. Von hier genießen Sie einen schönen Blick auf die Skyline – ein Highlight. Zusätzlich sind Wohn- und Schlafzimmer durch eine elegante Verbindungstür miteinander verbunden, was eine flexible Raumgestaltung ermöglicht.

Die moderne Einbauküche, wird zum Einzug eingebaut sein, mit Zugang zum Balkon überzeugt mit hochwertiger Ausstattung und bietet sowohl im Alltag als auch bei geselligen Abenden höchsten Komfort. Der Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zum Entspannen ein – ideal für eine Auszeit mitten in der Stadt.

Das helle Tageslichtbad ist modern und geschmackvoll gestaltet – mit einer Dusche, freistehender Badewanne, einem Waschtisch und einem separaten Gäste-WC. Die Waschmaschinenanschlüsse sind funktional in einem eigenen Bereich des Badezimmers untergebracht.

Ein separater Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Ein Fahrradstellplatz steht ebenfalls zur Verfügung – ein praktischer Vorteil im städtischen Umfeld.

Die Wohnung wird mit einer Mindestmietdauer von 24 Monaten vermietet und ist nach individueller Absprache bezugsfrei.

**CODICE OGGETTO: 25001183 - 60325 Frankfurt am Main – Westend**

## Dettagli dei servizi

- Moderne Einbauküche mit Kühl-Gefrierkombination, Geschirrspüler, Backofen und Induktionsfeld mit integriertem Dunstabzug
- Fußbodenheizung im Bad und in der Küche
- Elektrische Rollläden
- Echtholz-Eichendielenparkett
- Helles Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und Waschtisch
- Gäste-WC
- Hochwertige Fliesen
- Wintergarten beheizt
- Balkon
- Fahrradstellplatz
- Kellerraum
- Fahrstuhl

**CODICE OGGETTO: 25001183 - 60325 Frankfurt am Main – Westend**

## Tutto sulla posizione

Eingebettet zwischen Goethe Universität, Messegelände und Botanischem Garten erstreckt sich das an der Alten Oper beginnende Viertel in den Westen von Frankfurt. Es besticht aufgrund seiner zentrumsnahen und verkehrsgünstigen, dennoch aber ruhigen Lage ebenso, wie durch die Eleganz seiner historischen Prachtbauten, die von wohlhabenden Bürgern im 19. und frühen 20. Jahrhundert errichtet wurden. Begrünte Straßen, Plätze und Parks bieten Flaneuren und Sportlern, Familien oder Singles reichlich Raum zum Leben. Der Palmengarten und der weitläufige Grüneburgpark im Westen sowie der Rothschildpark im Osten bilden den grünen Rahmen des noblen Stadtteils, der durchweg über Immobilien in Premiumlagen verfügt. Für Lebendigkeit sorgen kleine, exklusive Läden, die Luxusgüter oder Genusswaren anbieten. Das gastronomische Angebot ist durchweg gehoben bis erlesen. Viele Cafés und Restaurants besitzen Gärten und Terrassen, deren mediterranes Flair für Lunch und Dinner sehr geschätzt wird.

Die U-Bahnstation Westend befindet sich in unmittelbarer Nähe. Von der Station fahren die U-Bahnen U6 sowie die U7. Alle Linien fahren in die Innenstadt. Mit dem PKW sind Sie in wenigen Minuten in der City, in etwa 10 Minuten auf der A66, Anschluss Messe und am Hauptbahnhof. Der Flughafen ist circa 15 Minuten entfernt.



**CODICE OGGETTO: 25001183 - 60325 Frankfurt am Main – Westend**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.8.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 115.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

**CODICE OGGETTO: 25001183 - 60325 Frankfurt am Main – Westend**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

von Poll Immobilien GmbH

---

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main

**Tel.:** +49 69 - 26 91 57 0

**E-Mail:** frankfurt@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)