

Frankfurt am Main – Westend

# Kapitalanlage in Bestlage - Stilvolles Apartment

???????? ?????: 25001245



???? ?????: 320.000 EUR • ?????: ca. 37,1 m<sup>2</sup> • ?????: 1

??????? ???????: 25001245 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25001245 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

?? ??? ??????

|                     |                         |               |                    |
|---------------------|-------------------------|---------------|--------------------|
| ???????? ?????????? | 25001245                | ????? ??????? | 320.000 EUR        |
| ????????????        | ca. 37,1 m <sup>2</sup> | ????????????  | ????????????       |
| ???????             | 1                       | ????????????  | Käuferprovision    |
| ????????            | 1                       |               | beträgt 3 % (inkl. |
| ???????????? ???    | 1                       |               | MwSt.) des         |
| ??????????          |                         |               | beurkundeten       |
| ??????????          | 1                       |               | Kaufpreises        |
| ??????????          | 1897                    | ???????       | ????????????????   |
| ????? ????????????? |                         |               | ?????????          |

??????? ???????: 25001245 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

????????????? ??????????

|                                                    |                      |                                                                              |               |
|----------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF        |
| ????? ???????????                                  | ??????               | ??????? ???????<br>??????????                                                | 92.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 25.09.2027           | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | C             |
| ????? ???????????                                  | ??????               | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1897          |

??????? ?????????: 25001245 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

?? ????????



???????? ?????????: 25001245 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

?? ?????????

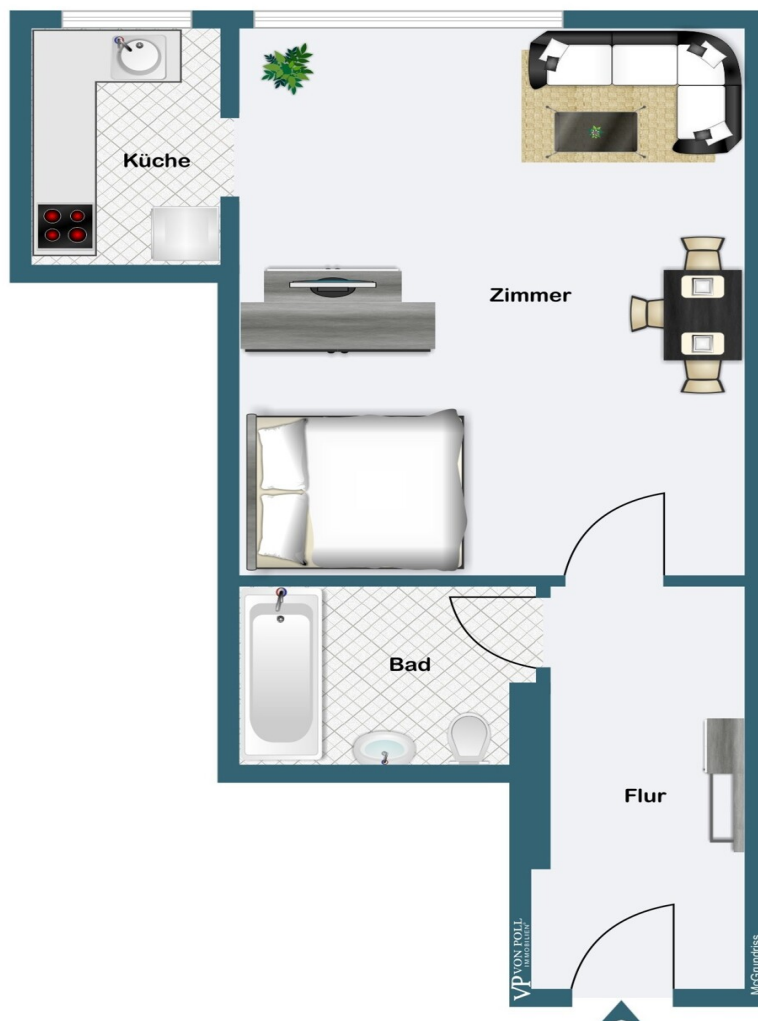


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

???????? ?????????: 25001245 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

???????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ???, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ???????????.

??????? ???????: 25001245 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## ??? ?????? ??????????

Dieses attraktive Apartment befindet sich im begehrten Frankfurter Westend und überzeugt durch seine Lage, Ausstattung und als attraktive Kapitalanlage. Auf circa 37 m² Wohnfläche bietet die Wohnung einen ideal geschnittenen Grundriss, der Wohnen, Schlafen und Arbeiten geschickt miteinander verbindet.

Zur Ausstattung gehören eine Einbauküche sowie ein Parkettboden, der dem Apartment eine stilvolle Wohnatmosphäre verleiht. Das Objekt wird voll möbliert angeboten und ist derzeit für 1.500 € monatlich vermietet – eine hervorragende Grundlage für eine nachhaltige Kapitalanlage.

Die Lage im Frankfurter Westend zählt zu den besten Adressen der Stadt. In unmittelbarer Nähe befinden sich exklusive Restaurants, Cafés, Einkaufsmöglichkeiten sowie die Alte Oper und der Palmengarten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet, sodass sowohl das Bankenviertel als auch die Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar sind.

??????? ???????: 25001245 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

???????????????? ???? ?????????

- Einbauküche
- Parkettboden

??????? ???????: 25001245 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

??? ??? ??? ???????????

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 ist fußläufig erreichbar und bietet mit den Linien U6 und U7 eine direkte Verbindung in die Frankfurter Innenstadt. 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.

??????? ???????: 25001245 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.9.2027.

Endenergiebedarf beträgt 92.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1897.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 25001245 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

von Poll Immobilien GmbH

---

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 26 91 57 0

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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