

Frankfurt am Main – Westend

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

Property ID: 25001183



RENT PRICE: 3.125 EUR • LIVING SPACE: ca. 117,1 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 25001183 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25001183 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## At a glance

|                      |                          |                               |                                     |
|----------------------|--------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|
| Property ID          | 25001183                 | Rent price                    | 3.125 EUR                           |
| Living Space         | ca. 117,1 m <sup>2</sup> | Additional costs              | 400 EUR                             |
| Floor                | 2                        | Modernisation / Refurbishment | 2025                                |
| Rooms                | 3                        | Condition of property         | Renovated                           |
| Bedrooms             | 2                        | Construction method           | Solid                               |
| Bathrooms            | 1                        | Equipment                     | Guest WC, Built-in kitchen, Balcony |
| Year of construction | 1900                     |                               |                                     |

Property ID: 25001183 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Energy Data

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Type of heating                | Central heating |
| Energy Source                  | Gas             |
| Energy certificate valid until | 30.08.2028      |
| Power Source                   | Gas             |

|                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption                             | 115.70 kWh/m²a                 |
| Energy efficiency class                              | D                              |
| Year of construction according to energy certificate | 1900                           |

Property ID: 25001183 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## The property



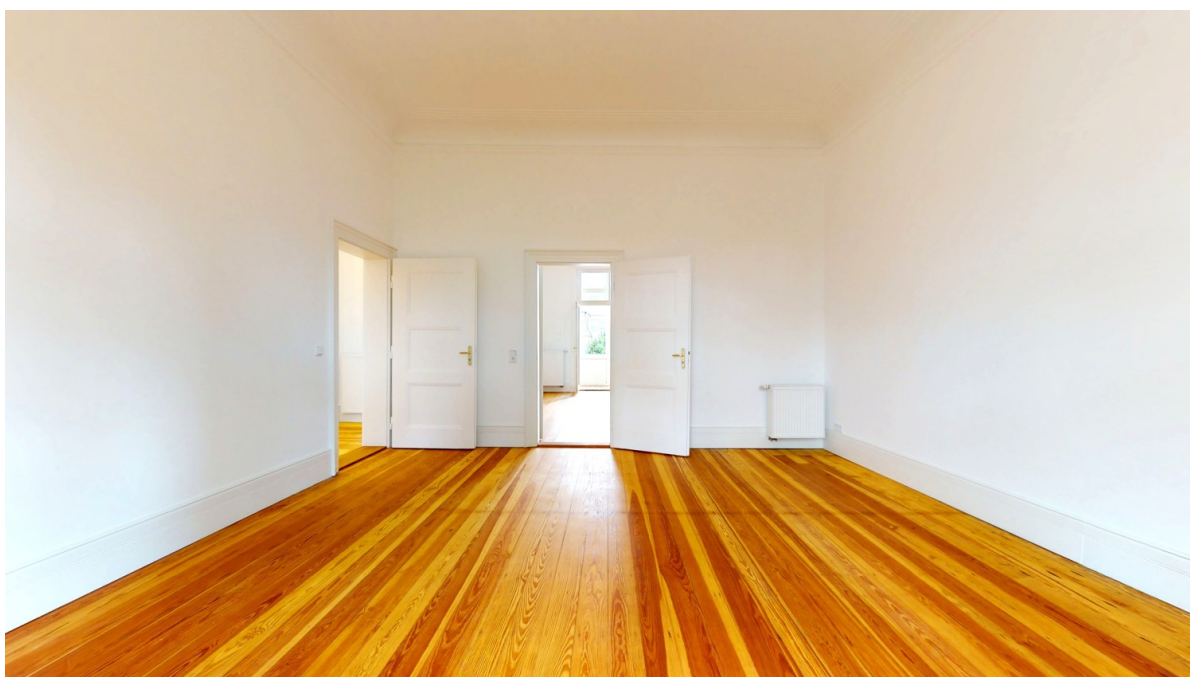
Property ID: 25001183 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## The property



Property ID: 25001183 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## The property



Property ID: 25001183 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## The property



Property ID: 25001183 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## The property



Property ID: 25001183 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## The property



Property ID: 25001183 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## The property



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Property ID: 25001183 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25001183 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## A first impression

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.

Property ID: 25001183 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Details of amenities

- 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

Property ID: 25001183 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## All about the location

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.

Property ID: 25001183 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Other information

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.

Property ID: 25001183 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Doris Jedlicki

---

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 26 91 57 0

E-Mail: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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