

Frankfurt am Main – Westhafen

# Exklusives Wohnen mit Privatsphäre, Design und großzügiger Terrasse

????????? ??????????: 25001229



???? ??????: 1.100.000 EUR • ??????????: ca. 96,1 m<sup>2</sup> • ?????????: 3

??????? ?????????: 25001229 - 60327 Frankfurt am Main – Westhafen

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

???????? ??????????: 25001229 - 60327 Frankfurt am Main – Westhafen

?? ??? ??????

|                              |                             |                             |                                                                                       |
|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????          | 25001229                    | ????? ???????               | 1.100.000 EUR                                                                         |
| ???????????                  | ca. 96,1 m <sup>2</sup>     | ???????????                 | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????                    | 3                           |                             |                                                                                       |
| ?????????? ???<br>?????????? | 2                           |                             |                                                                                       |
| ??????????                   | 1                           | ????? ??????????????        | 2022                                                                                  |
| ????? ??????????????         | 2006                        | ?????????<br>?????????????? | ???????                                                                               |
| ?????? ??????????????        | 1 x ?????????<br>?????????? | ????????                    | ?????????, WC<br>?????????????,<br>?????????????????<br>?????????                     |

??????? ???????: 25001229 - 60327 Frankfurt am Main – Westhafen

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

|                                                   |                               |                                                                              |               |
|---------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ?????????<br>?????????                            | ????????? ?????????           | ?????????????????<br>???????????                                             | VERBRAUCH     |
| ????? ????????????                                | ?????                         | ???????                                                                      | 79.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>??????? ??? | 14.03.2033                    | ?????????????<br>?????????????                                               |               |
| ????? ????????????                                | ??????? ??????<br>??????????? | ?????????????<br>?????????????<br>???????????                                | C             |
|                                                   |                               | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2006          |

??????? ???????? : 25001229 - 60327 Frankfurt am Main – Westhafen

?? ????????



???????? ?????????: 25001229 - 60327 Frankfurt am Main – Westhafen

?? ????????



???????? ?????: 25001229 - 60327 Frankfurt am Main – Westhafen

?? ???????



???????? ?????: 25001229 - 60327 Frankfurt am Main – Westhafen

?? ???????



??????? ???????: 25001229 - 60327 Frankfurt am Main – Westhafen

?? ????????



??????? ???????? : 25001229 - 60327 Frankfurt am Main – Westhafen

?? ????????



VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

???????? ??: 25001229 - 60327 Frankfurt am Main – Westhafen

??????



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

??????? ???????: 25001229 - 60327 Frankfurt am Main – Westhafen

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

Diese außergewöhnliche Wohnung vereint auf circa 96 m<sup>2</sup> modernes Design, edle Materialien und eine Ausstattung namhafter Marken zu einem Wohnkonzept, das Eleganz und Komfort auf höchstem Niveau bietet.

Jeder Raum wurde mit Liebe zum Detail gestaltet und vermittelt ein Gefühl von Großzügigkeit, Helligkeit und Exklusivität.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der private Eingangsbereich, der absolute Privatsphäre und Individualität garantiert. Statt eines üblichen gemeinschaftlichen Zugangs bietet dieser Bereich den Komfort und das Gefühl eines privaten Hauses.

Edle „Hawaii“-Spiegel setzen den Eingangsbereich gekonnt in Szene und schaffen ein großzügiges, repräsentatives Entrée.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Helle Farben, großzügige Flächen und bodentiefe Fensterfronten verleihen dem Raum Leichtigkeit und Offenheit.

Die Designküche in weißem Hochglanz mit edler Marmoroptik-Insel verbindet zeitlose Eleganz mit modernster Technik. Ein BORA-Kochfeld mit integriertem Abzugssystem unterstreicht den Anspruch an Innovation und Funktionalität.

Der Wohnraum öffnet sich fließend zur Terrasse und schafft so eine perfekte Verbindung von Innen- und Außenbereich – ein idealer Ort für stilvolles Wohnen und gesellige Anlässe.

Die großzügige Terrasse ist ein absolutes Highlight dieser Wohnung. Direkt an den offenen Wohn- und Essbereich angebunden, erweitert sie den Innenraum elegant ins Freie. Mit viel Platz für Lounge, Essbereich oder individuelle Gestaltung wird sie zu einer privaten Freiluft-Oase – ein Rückzugsort mit einzigartigem Flair.

Das Masterbad überzeugt als luxuriöse Wellness-Oase. Produkte der italienischen Premium-Marke Antoniolupi, ein großzügiger Waschplatz aus durchgehendem Mineralwerkstoff sowie edle Marmoroptik-Elemente schaffen eine Atmosphäre von zeitloser Eleganz. Großflächige Spiegel mit integrierter Beleuchtung und exklusive Leuchten setzen stimmungsvolle Akzente. Auch das Gäste-WC wurde mit Antoniolupi

ausgestattet und spiegelt denselben Anspruch an Qualität und Design wider – für ein harmonisches Gesamtbild.

Die gesamte Wohnung wird durch ein durchdachtes Occhio-Lichtkonzept in Szene gesetzt. Die Designerleuchten sorgen mit präziser Lichtführung für eine elegante Grundhelligkeit und unterstreichen die Architektur der Räume.

??????? ???????: 25001229 - 60327 Frankfurt am Main – Westhafen

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

- Privater Eingangsbereich mit hochwertigen „Hawaii“-Spiegeln
- Offene Designküche in weißem Hochglanz mit BORA-Kochfeld und Marmoroptik-Insel
- Großzügiger Wohn-/ Essbereich mit direktem Zugang zur großen Terrasse
- Masterbad und Gäste-WC mit exklusiver Ausstattung von Antoniolupi
- Schlafzimmer mit zwei Design-Hängeleuchten, Molteni „Gliss Master“ Kleiderschrank
- Bett: Minotti „Andersen“, Design Rodolfo Dordoni
- Lichtkonzept mit edlen Occhio-Leuchten in allen Wohnbereichen
- Bodentiefe Fenster
- Hauswirtschaftsraum
- Tiefgaragenstellplatz
- Privater Zugang zum Main

??????? ???????: 25001229 - 60327 Frankfurt am Main – Westhafen

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

Mitten im charmanten Frankfurter Gutleutviertel, direkt am Westhafen, präsentiert sich diese Wohnung als ein urbanes Refugium am Wasser. Sie bietet einen unverstellten Blick auf den Main und vereint die Ruhe einer exklusiven Lage mit der Dynamik der Großstadt. Die einzigartige Verbindung aus urbanem Flair, erstklassiger Infrastruktur und naturnaher Erholung schafft einen Lebensraum, der gleichermaßen inspiriert wie entspannt.

Der Sommerhoffpark mit seinem alten Baumbestand lädt zu erholsamen Spaziergängen und gemütlichen Picknicks ein. Entlang der weitläufigen Uferpromenaden lassen sich entspannte Laufrunden am Morgen oder romantische Abendspaziergänge genießen – stets begleitet vom beruhigenden Blick auf das Wasser.

Das Viertel besticht durch seine hervorragende Nahversorgung. Ein Supermarkt sowie zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar. Familien profitieren zudem von einer Kita in unmittelbarer Nähe.

Direkt vor der Haustür lockt eine lebendige Gastronomieszene. Ob ein entspanntes Dinner auf der großzügigen Main-Terrasse der L'Osteria oder ein italienischer Abend im stilvollen Lucullus Westhafen – die Auswahl an Restaurants und Cafés rund um den Hafen sorgt für Abwechslung und Genuss.

Die Anbindung könnte kaum besser sein. Der Frankfurter Hauptbahnhof ist in nur wenigen Gehminuten erreichbar, von dort aus ist die Innenstadt – etwa die Hauptwache – in kürzester Zeit zugänglich. U-Bahn, S-Bahn, Tram- und Buslinien erweitern die Mobilität und bieten eine komfortable Verbindung in alle Richtungen.

Auch international ist die Lage hervorragend angebunden: Der Flughafen Frankfurt befindet sich lediglich rund 12 Kilometer entfernt und ist sowohl mit der S-Bahn als auch per Auto sehr gut erreichbar.

Dieses Zuhause am Westhafen verbindet das Beste aus zwei Welten: urbanes Lebensgefühl mit internationaler Vernetzung und die Ruhe eines idyllischen Rückzugsortes am Wasser. Eine Lage, die sowohl für Berufstätige als auch für Familien ein exklusives Umfeld bietet – und die seltene Gelegenheit, mitten in Frankfurt direkt am Main zu wohnen.

??????? ?????????: 25001229 - 60327 Frankfurt am Main – Westhafen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.3.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 79.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.

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.

???????? ?????????: 25001229 - 60327 Frankfurt am Main – Westhafen

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

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

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)