Frankfurt am Main – Malerviertel

Stilvolle Maisonette mit Denkmalcharakter in kulturhistorischer Architektur

Objektnummer: 26001059



KAUFPREIS: 1.590.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 339.06 m² • ZIMMER: 7

Objektnummer: 26001059 - 60596 Frankfurt am Main – Malerviertel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26001059 - 60596 Frankfurt am Main – Malerviertel

Auf einen Blick

Objektnummer	26001059
Wohnfläche	ca. 339.06 m²
Etage	3
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1912
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	1.590.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 27 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26001059 - 60596 Frankfurt am Main – Malerviertel

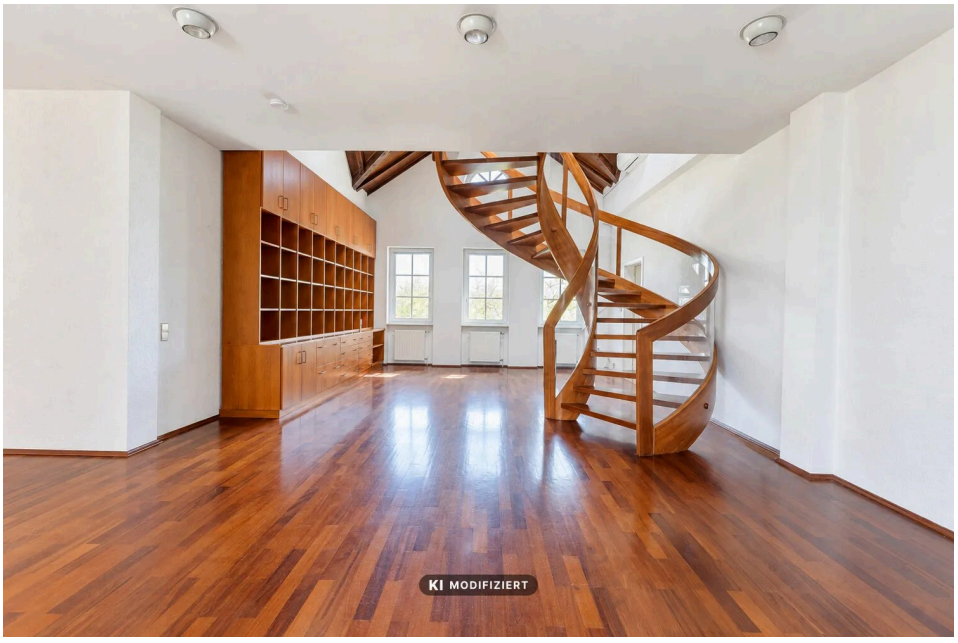
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26001059 - 60596 Frankfurt am Main – Malerviertel

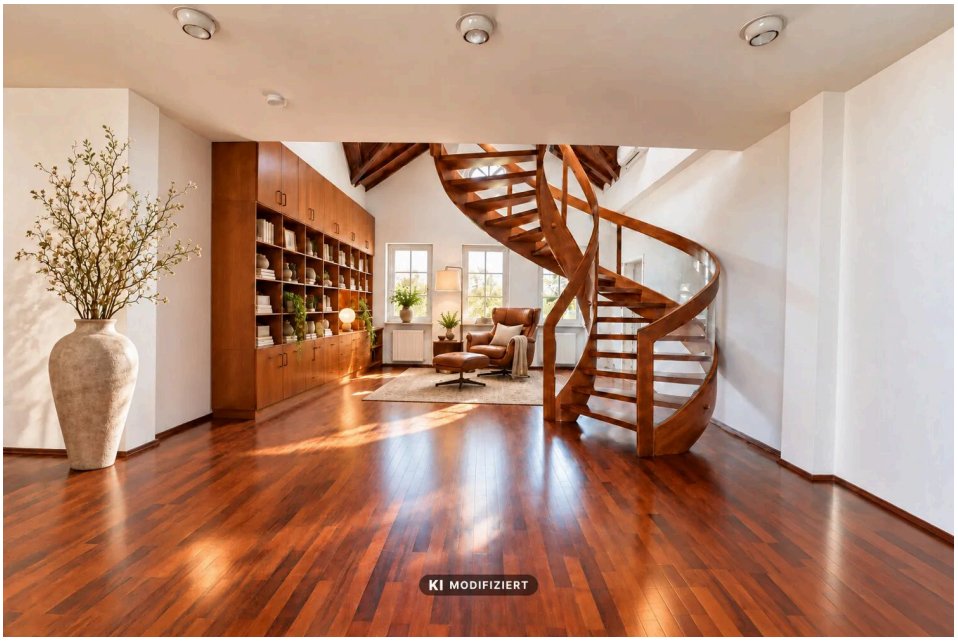
Die Immobilie

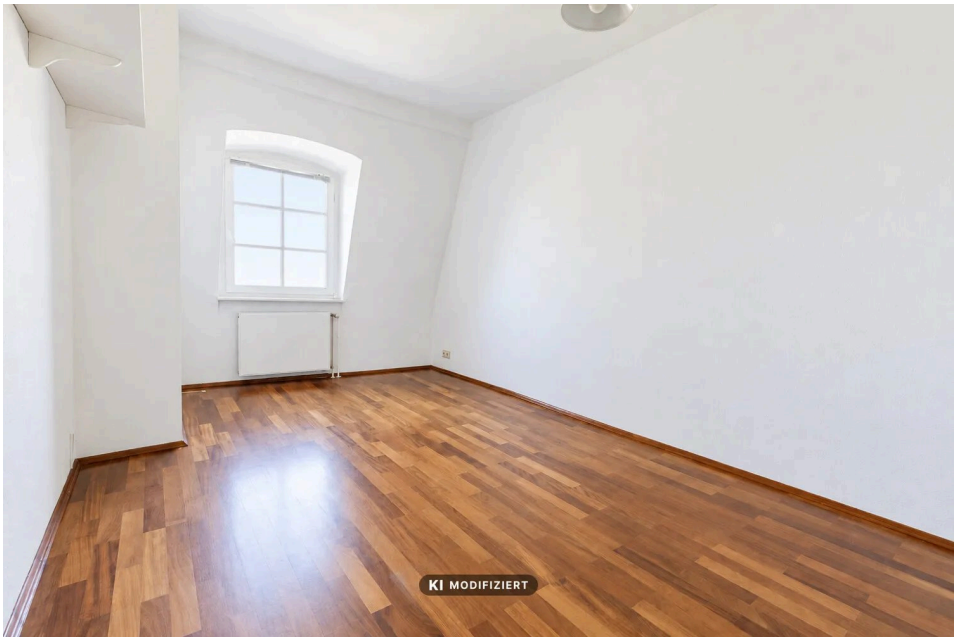




Objektnummer: 26001059 - 60596 Frankfurt am Main – Malerviertel

Die Immobilie





Objektnummer: 26001059 - 60596 Frankfurt am Main – Malerviertel

Die Immobilie





Objektnummer: 26001059 - 60596 Frankfurt am Main – Malerviertel

Die Immobilie





Objektnummer: 26001059 - 60596 Frankfurt am Main – Malerviertel

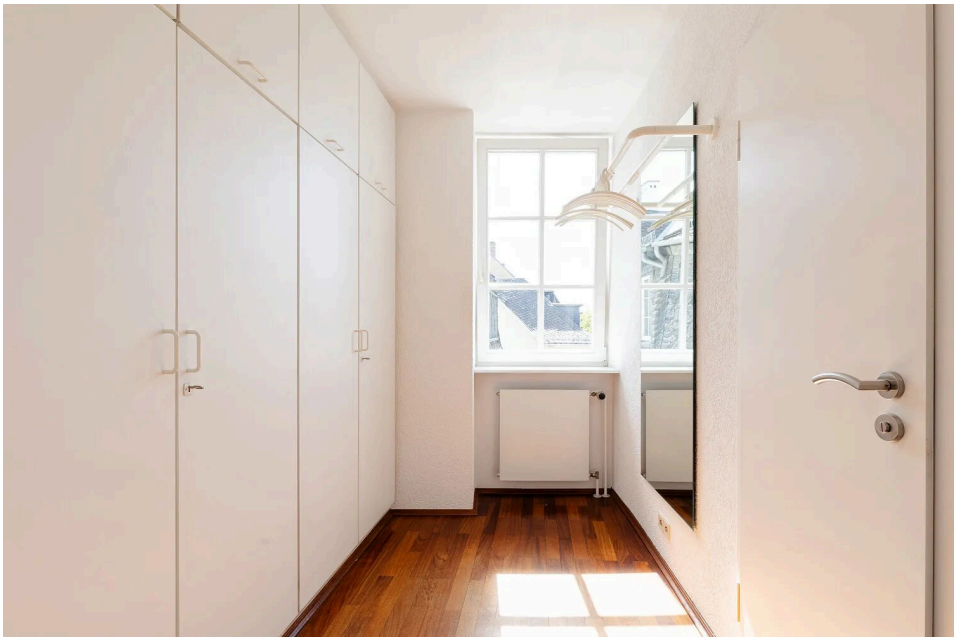
Die Immobilie





Objektnummer: 26001059 - 60596 Frankfurt am Main – Malerviertel

Die Immobilie

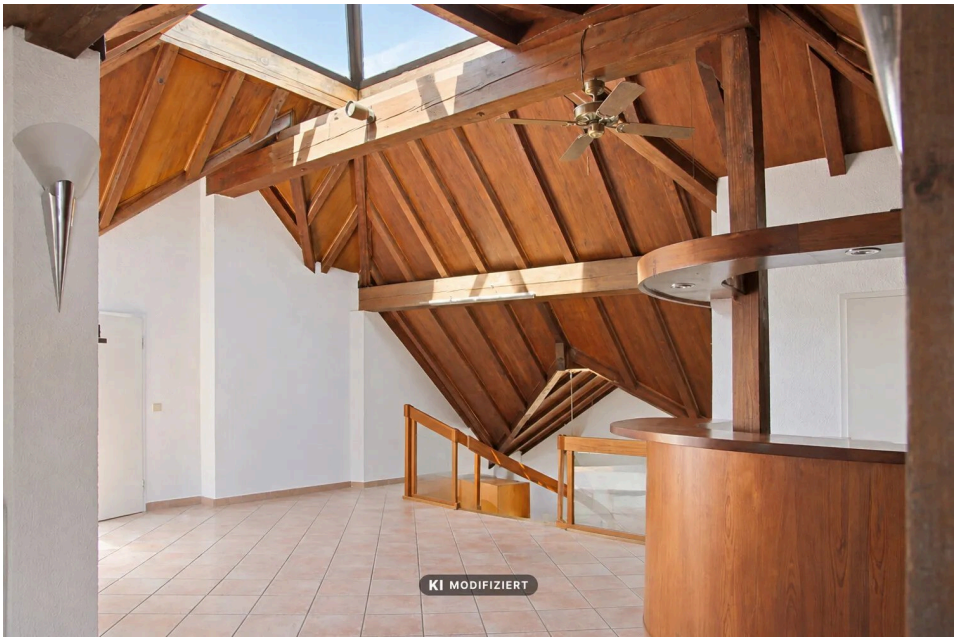




Objektnummer: 26001059 - 60596 Frankfurt am Main – Malerviertel

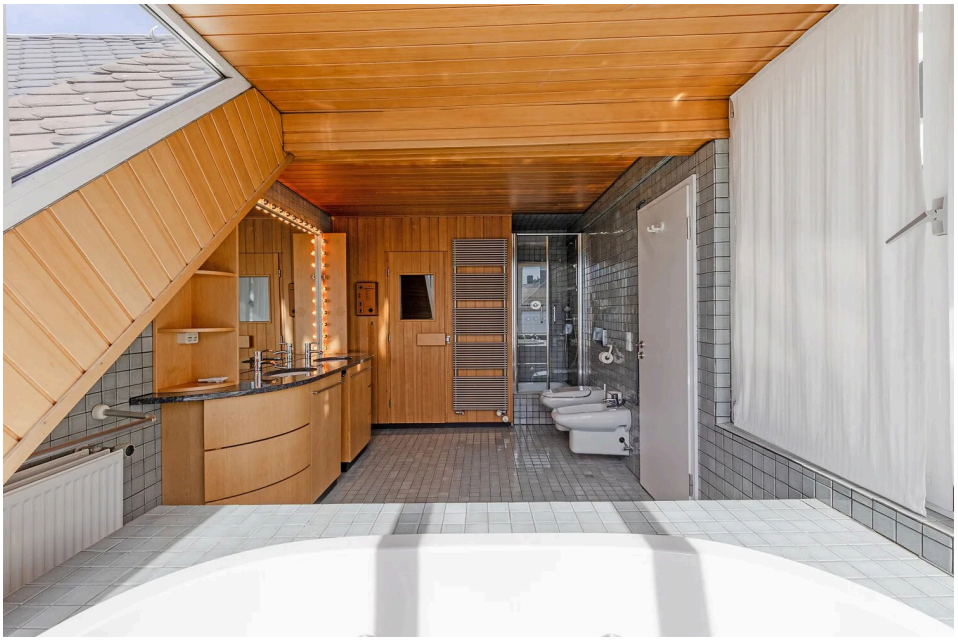
Die Immobilie





Objektnummer: 26001059 - 60596 Frankfurt am Main – Malerviertel

Die Immobilie





Objektnummer: 26001059 - 60596 Frankfurt am Main – Malerviertel

Die Immobilie





Objektnummer: 26001059 - 60596 Frankfurt am Main – Malerviertel

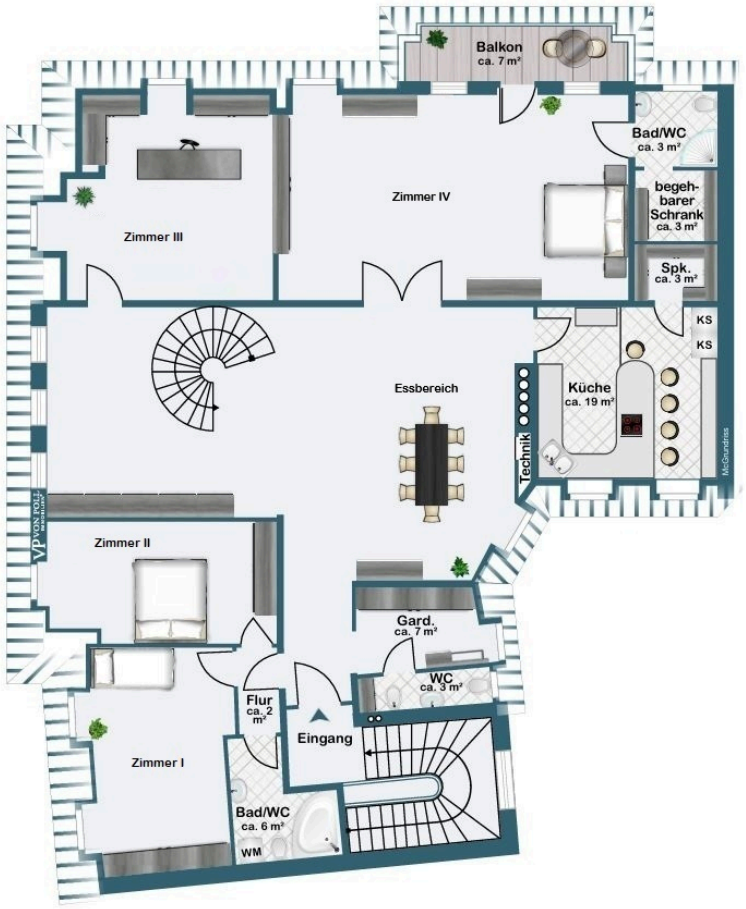
Die Immobilie

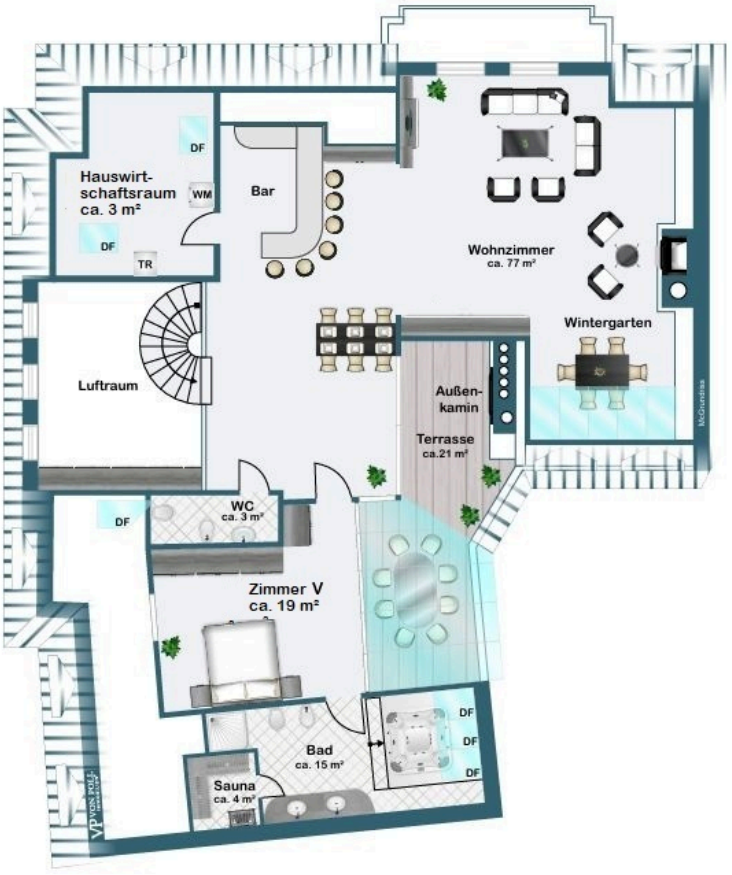




Objektnummer: 26001059 - 60596 Frankfurt am Main – Malerviertel

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: 26001059 - 60596 Frankfurt am Main – Malerviertel

Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Maisonettewohnung befindet sich im 3. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss eines repräsentativen neoklassizistischen Altbaus aus dem Jahr 1912 im begehrten Frankfurter Malerviertel. Die denkmalgeschützte Fassade unterstreicht den architektonischen Wert des Hauses, das mit nur vier Einheiten ein diskretes, privates Wohnambiente bietet.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen mit circa 339 m² Wohnfläche und insgesamt sieben Zimmern. Die zusammengelegten Etagen wurden 1983 vollständig entkernt und neu aufgebaut, wodurch historischer Altbaucharakter mit einer großzügigen, durchdachten Wohnstruktur kombiniert wird. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Im 3. Obergeschoss empfängt ein großzügiges Entrée mit Garderobe und Gäste-WC. Zwei gut belichtete Zimmer, beide klimatisiert, sowie ein innenliegendes Duschbad ergänzen diese Ebene. Die Deckenhöhe von ca. 2,70 m sorgt für ein klassisches Raumgefühl. Herzstück ist der weitläufige Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche inklusive Einbauküche und separater Speisekammer. Ein weiteres großes Zimmer mit maßgefertigten Einbauschränken und Balkonzugang zur Straßenseite setzt einen besonderen Akzent. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Tageslichtbad mit Dusche und einen begehbaren Schrankbereich, wobei sich das Badezimmer bei Bedarf um den angrenzenden Ankleidebereich erweitern lässt.

Kambala-Teak-Parkett sowie dreifach verglaste Fenster zur Westseite unterstreichen die hochwertige Ausstattung.

Über eine Wendeltreppe gelangt man ins Dachgeschoss mit individueller Raumwirkung durch Dachschrägen und großzügige Flächen. Hier befinden sich unter anderem ein großes Zimmer mit Kamin, ein weiteres Zimmer, ein Hauswirtschaftsraum, ein Gäste-WC sowie ein großzügiges Bad mit Whirlpool und Sauna. Terrakotta-Fliesen, Klimaanlagen, zweifach verglaste Fenster und maßgefertigte Einbauschränke prägen diese Ebene.

Ein Stellplatz rundet das Angebot ab. Diese Immobilie stellt eine seltene Gelegenheit im Frankfurter Malerviertel dar und überzeugt durch die Kombination aus denkmalgeschützter Architektur, kleiner Eigentümerstruktur, großzügiger Maisonette-Aufteilung und hochwertiger Ausstattung – ideal für anspruchsvolle Käufer mit Sinn für Stil, Substanz und Lagequalität.

Objektnummer: 26001059 - 60596 Frankfurt am Main – Malerviertel

Ausstattung und Details

Ausstattungsdetails / Highlights der Maisonette
• Repräsentative Maisonettewohnung im 3. und 4. Obergeschoss eines Patrizierhauses aus dem Jahr 1912
• Bestandteil eines denkmalgeschützten Ensembles mit charaktervoller historischer Architektur
• 1983 entkernt und technisch grundlegend neu aufgebaut
• Großzügige Deckenhöhe von circa 2,70 Meter im 3. Obergeschoss
• Sichtbare originale Dachsparren durch außen gedämmtes und neu eingedecktes Hauptdach
• Prägnante Giebel- und Gaubenarchitektur, denkmalschutzkonform dokumentiert

Technische Ausstattung
• Steig- und Fallleitungen sowie Elektroinstallationen vollständig erneuert
• Moderne Elektroverteilung mit zahlreichen Sicherungen und FI-Schaltern
• Gasetagenheizung mit Heizungsverteilung in der Wohnung
• Zusätzlich Klimaanlagen in nahezu allen Wohnräumen
• Klimageräte auch zum Heizen nutzbar
Gute energetische Qualität durch aufwendige Dachdämmung und solide Isolierung
• Glaskamin im Wohnbereich im 4. Obergeschoss mit circa 8–10 kW Heizleistung

Fenster / Sicherheit / Schallschutz
• Westseitige Fenster in hochwertiger Holz-Alu-Ausführung
• Dreifachverglasung auf der Westseite
• Weitere Fenster zweifach verglast
Einbruchsichere Eingangstür mit Metallkernen in den Sprossen und Mehrfachverriegelung
• Sehr aufwendige Schalldämmung im 3. Obergeschoss durch gedämmte Zwischenräume mit Schwerschlacke

Böden / Innenausbau
• Hochwertiges 23 mm Vollholzparkett aus Kambala-Teak in den Wohnräumen des 3. Obergeschosses
• Geschwungene, architektonisch anspruchsvolle Wendeltreppe aus Kambala-Teak
• Maßgefertigte Schreiner- und Innenausbaulösungen mit mehreren Einbauschränken

Raumkonzept / Nutzungsmöglichkeiten
• Großzügiges Foyer mit circa 67,80 m²
• Bereich im 3. Obergeschoss mit eigenem Bad und Waschmaschinenanschluss auch als Einliegerbereich nutzbar
• Großzügiges Wohnzimmer im 4. Obergeschoss mit circa 76,90 m²

- Praktischer Dachboden-Stauraum oberhalb des Schlafbereichs

Küche / Nebenräume
- Einbauküche mit Kochinsel
- Heiztherme und Warmwasserbehälter in die Küchenstruktur integriert
- Separate Speisekammer
- Hauswirtschaftsraum mit Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine und Trockner

Bäder / Wellness
- Gäste-WC im Eingangsbereich, zusätzlich mit Urinal
- Modernisiertes Bad im 3. Obergeschoss, 2020 neugestaltet
- Ausstattung mit Glasdusche und großformatigen Fliesen
- Weiteres Duschbad angrenzend an den großen Raum im 3. Obergeschoss
- Großzügiges Bad im 4. Obergeschoss mit Whirlpool
- Weiteres Bad mit Dusche, Toilette, Bidet
- Integrierte Klafs Sauna circa 2 × 2 Meter

Außenflächen / Wintergarten / Terrasse
- Balkon am Zimmer zur Holbeinstraße
- Südorientierter Wintergarten mit elektrischen Verschattungsrollos
- Circa 21 m² große Südterrasse
- Teilweise überdacht mit Glasdach
- Zusätzliche Markise als Sonnenschutz
- Große Schiebetüren mit speziell beschichtetem Glas
- Elektrische Jalousien an den Schiebetüren
- Grillkamin auf der Terrasse mit eigenem Zug

Stauraum / Sonderflächen
- Mehrere große Einbauschränke in den Zimmern
- Begehbarer Kleiderschrank
- Zwei zur Wohnung gehörige Kellerräume
- Ein Stellplatz

Objektnummer: 26001059 - 60596 Frankfurt am Main – Malerviertel

Alles zum Standort

Im Herzen von Sachsenhausen befindet sich das Malerviertel, eine der begehrtesten Wohngegenden Frankfurts. Mit Straßennamen großer Meister wie Dürer, Holbein, Rembrandt oder Rubens atmet das Viertel Kunst und Geschichte. Elegante Einfamilienhäuser, stilvolle Villen und moderne Wohngebäude wechseln sich ab.

Ebenso glänzt das Malerviertel am Main zwischen der belebten Schweizer Straße und der Stresemannallee mit hochherrschaftlichen Villen. Diese historischen Gebäude, die bis ins 19. Jahrhundert zurückreichen und in denen sich heute Museen mit charmanten Cafés und eleganten Restaurants befinden, verleihen dem Viertel eine unverwechselbare Atmosphäre. Die ruhigen baumgesäumten Straßen, die Nähe zum Main und die kulturelle Vielfalt der Museen bieten eine hohe Lebensqualität.

Die Schweizer Straße, eine der Hauptadern von Sachsenhausen, ist nur wenige Schritte entfernt und bietet erstklassige Shoppingmöglichkeiten, unterschiedlichste Restaurants und hippe Cafés. Der Main lädt zu entspannten Spaziergängen mit Blick auf die Frankfurter Skyline ein, und die vielen kleinen Parks in der Umgebung bieten ideale Rückzugsorte vom Stadtleben.

Im Malerviertel lässt sich das Leben in vollen Zügen genießen – ob beim Entspannen in einem der vielen Cafés oder beim Entdecken kultureller Schätze in einem der kleinen Museen, die das Viertel bereichern. Hier verbinden sich Komfort und Kultur zu einem einzigartigen Lebensgefühl.

Objektnummer: 26001059 - 60596 Frankfurt am Main – Malerviertel

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: 26001059 - 60596 Frankfurt am Main – Malerviertel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

von Poll Immobilien GmbH

Gutzkowstraße 50 / Schweizer Platz, 60594 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 - 27 31 56 48 0
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com