Frankfurt am Main – Westend-Süd

Repräsentatives Wohnen in der Bel Étage im Frankfurter Westend

Objektnummer: 26001249



KAUFPREIS: 1.750.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 148.08 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26001249 - 60323 Frankfurt am Main – Westend-Süd

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

Objektnummer: 26001249 - 60323 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Auf einen Blick

Objektnummer	26001249
Wohnfläche	ca. 148.08 m²
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1888

Kaufpreis	1.750.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26001249 - 60323 Frankfurt am Main – Westend-Süd

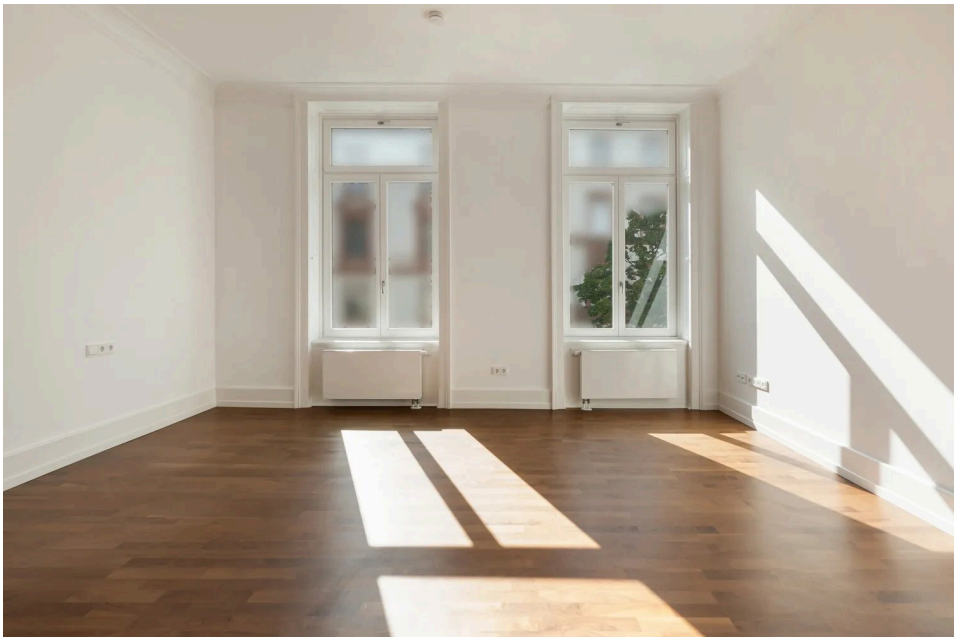
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	57.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.06.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 26001249 - 60323 Frankfurt am Main – Westend-Süd

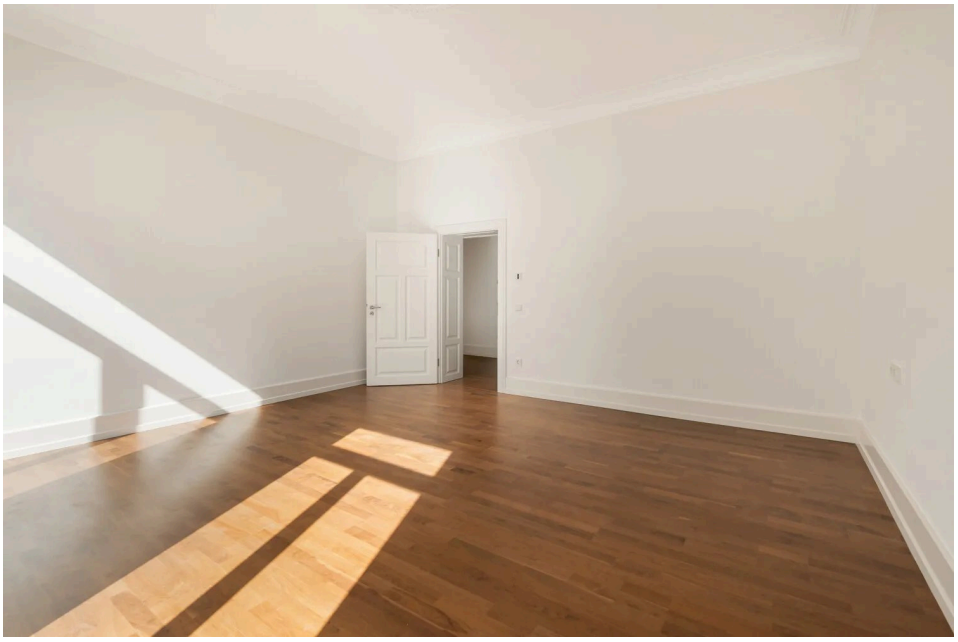
Die Immobilie

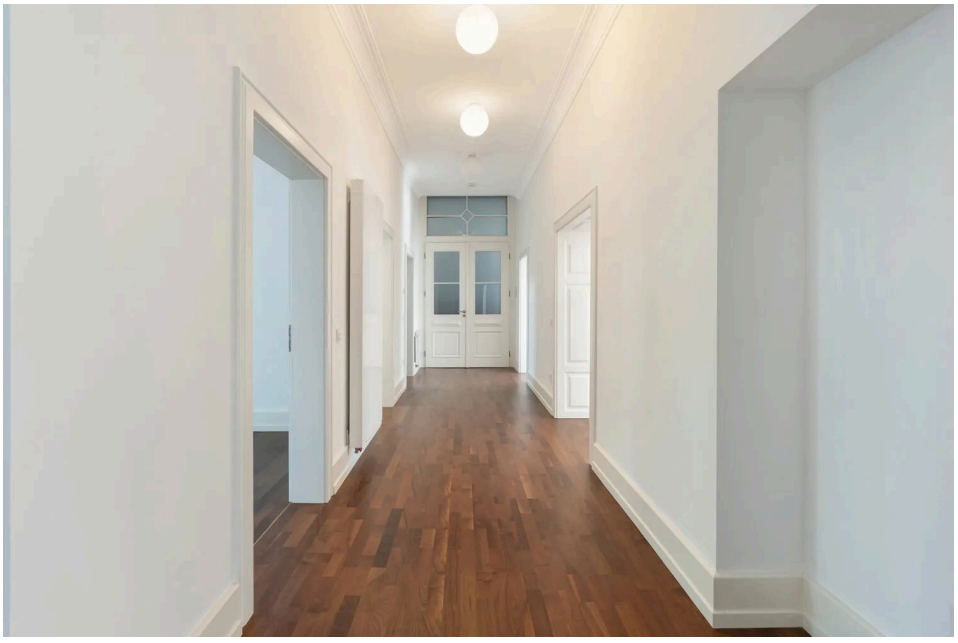




Objektnummer: 26001249 - 60323 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Die Immobilie





Objektnummer: 26001249 - 60323 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Die Immobilie





Objektnummer: 26001249 - 60323 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Die Immobilie





Objektnummer: 26001249 - 60323 Frankfurt am Main – Westend-Süd

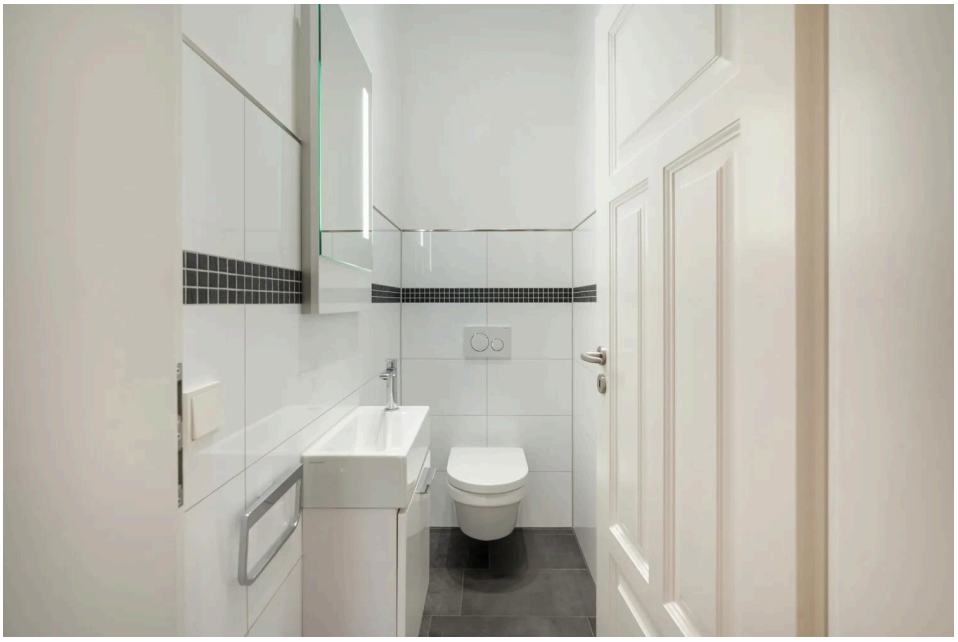
Die Immobilie

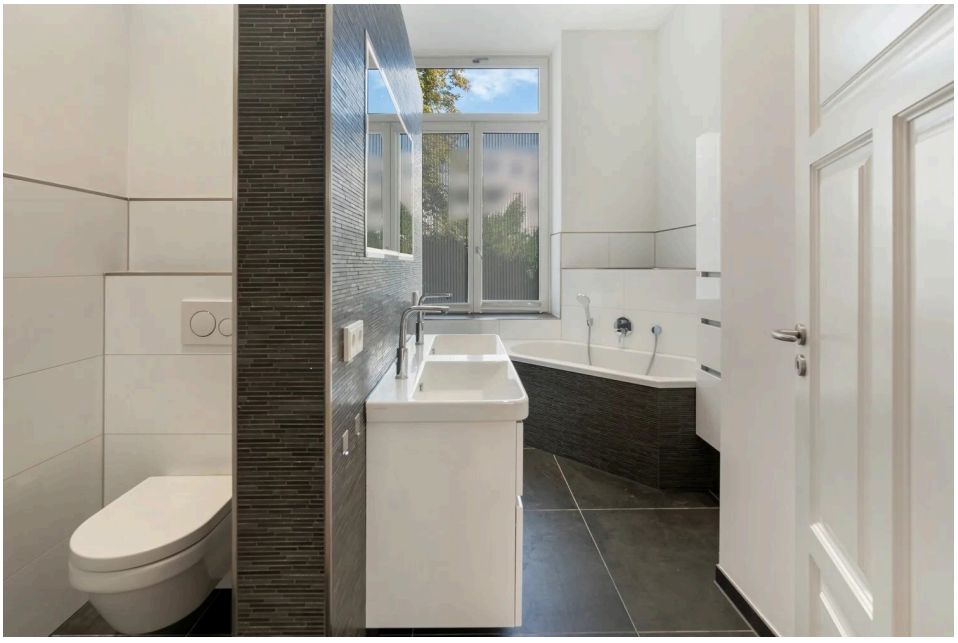




Objektnummer: 26001249 - 60323 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Die Immobilie





Objektnummer: 26001249 - 60323 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Die Immobilie

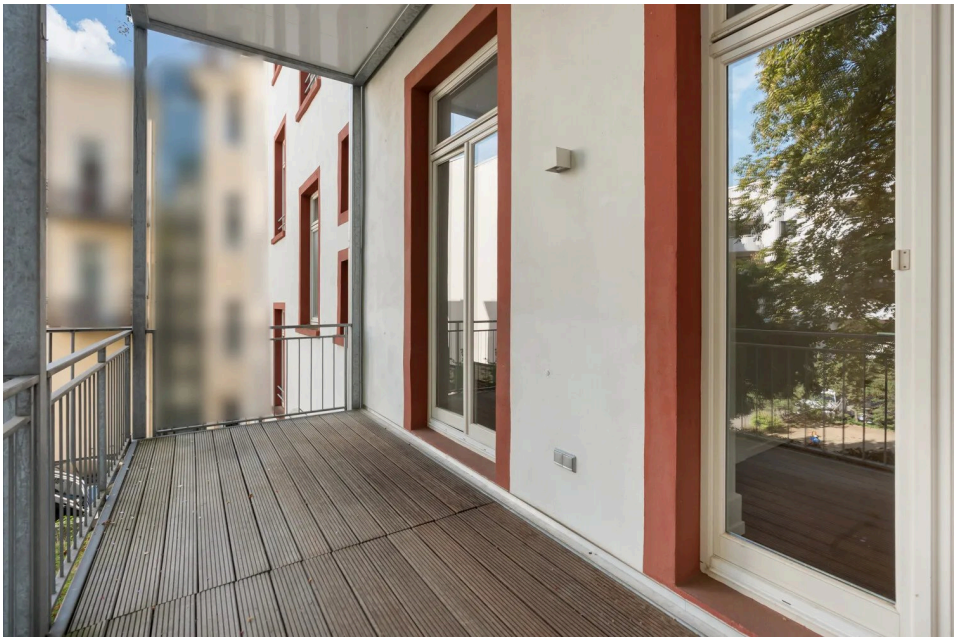




Objektnummer: 26001249 - 60323 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Die Immobilie





Objektnummer: 26001249 - 60323 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Die Immobilie



Objektnummer: 26001249 - 60323 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Ein erster Eindruck

In einer der begehrtesten Wohnlagen Frankfurts präsentiert sich diese außergewöhnliche Altbauwohnung als stilvolle Verbindung von historischer Architektur, großzügigem Raumgefühl und modernem Wohnkomfort.

Auf circa 148 m² Wohnfläche entfaltet sich ein repräsentatives Zuhause für Menschen mit höchsten Ansprüchen an Lage, Ästhetik und Exklusivität. Die Wohnung befindet sich in der Bel Étage eines eleganten Altbaus aus dem Jahr 1888 mit lediglich fünf Wohneinheiten. Eindrucksvolle Deckenhöhen von circa 3,30 Metern, großzügige Räume, große Fensterflächen und klassische Flügeltüren prägen den unverwechselbaren Charakter dieser besonderen Immobilie.

Bereits das weitläufige Entrée vermittelt die Großzügigkeit und die repräsentative Atmosphäre der gesamten Wohnung. Der weitläufige Wohn- und Essbereich mit offener Küche bildet das kommunikative Herzstück des Raumkonzepts. Drei weitere, ausgesprochen großzügige Zimmer eröffnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Zwei eignen sich hervorragend als komfortable Schlafbereiche, während das dritte ideal als stilvolles Homeoffice, Bibliothek oder privater Rückzugsraum genutzt werden kann. Damit bietet die Wohnung ideale Voraussetzungen für anspruchsvolle Paare, eine kleine Familie oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten.

Die offen gestaltete Küche ist mit einem hochwertigen BORA-System, Siemens-Einbaugeräten sowie einer integrierten Holztheke ausgestattet. Hier verbinden sich anspruchsvolles Design und hohe Funktionalität zu einem stilvollen Mittelpunkt für gemeinsames Kochen und Genießen. Edler Parkettboden unterstreicht das elegante Ambiente der gesamten Wohnung.

Das großzügige Tageslichtbad ist mit einer Badewanne und einer komfortablen Walk-in-Dusche ausgestattet. Ein separates Gäste-WC und ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss vervollständigen die durchdachte und alltagstaugliche Raumaufteilung.

Zwei Balkone schaffen wertvolle private Außenbereiche und erweitern das großzügige Wohngefühl. Besonders der zur Vorderseite des Hauses ausgerichtete, repräsentative Balkon unterstreicht den klassischen Bel-Étage-Charakter dieser Immobilie. Der zweite, rückwärtig gelegene Balkon bietet zusätzlichen Raum für entspannte Stunden im Freien.

Die Wohnung wurde 2016 kernsaniert und verbindet heute die historische Substanz eines klassischen Frankfurter Altbaus mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Die Fenster stammen überwiegend aus dem Jahr 2006. Die Wohnung ist aktuell leerstehend und

kann entsprechend flexibel übernommen werden.

Die privilegierte Lage im Frankfurter Westend ermöglicht ein ebenso zentrales wie ruhiges Wohnen. In unmittelbarer Nähe befinden sich der Palmengarten und der Grüneburgpark. Ebenso schnell erreichbar sind renommierte Schulen, anspruchsvolle Gastronomie, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und die Frankfurter Innenstadt.

Dies ist eine seltene Gelegenheit für Altbauliebhaber, die außergewöhnliche Großzügigkeit, klassische Eleganz und eine der besten Wohnlagen Frankfurts in einer besonderen Immobilie vereinen möchten.

Objektnummer: 26001249 - 60323 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Ausstattung und Details

- Repräsentative Altbauwohnung in der Bel Étage
- Vier großzügig geschnittene Zimmer
- Großzügiges, repräsentatives Entrée
- Weitläufiger Wohn- und Essbereich
- Separater Arbeitsbereich bzw. Bibliothek
- Zwei komfortable Schlafbereiche
- Eindrucksvolle Deckenhöhen von circa 3,30 Meter
- Klassische Flügeltüren
- Edler Parkettboden
- Offene Designküche mit hochwertigem BORA-System, Siemens-Einbaugeräten und einer integrierten Holztheke
- Große Fensterflächen mit hoher, natürlicher Belichtung
- Fenster überwiegend aus dem Jahr 2006
- Großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne und komfortabler Walk-in-Dusche
- Gäste-WC
- Praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Ein repräsentativer Balkon zur Vorderseite des Hauses
- Zweiter, großzügiger, rückwärtig ausgerichteter Balkon
- Kernsanierung der Wohnung in den Jahren 2016
- Gepflegter Altbau aus dem Jahr 1888
- Exklusive Eigentümergemeinschaft mit lediglich fünf Wohneinheiten
- Leerstehend und flexibel übernehmbar

Objektnummer: 26001249 - 60323 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Alles zum Standort

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 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 der U-Bahnlinien U6 und U7 sowie der Busverbindung 75, M32 und M36 sehr komfortabel. 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.

Objektnummer: 26001249 - 60323 Frankfurt am Main – Westend-Süd

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: 26001249 - 60323 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

von Poll Immobilien GmbH

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 - 26 91 57 0
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com