Frankfurt am Main – Westend-Süd

Ein Statement zeitloser Eleganz – exklusive Beletage in einer Gründerzeitvilla

Objektnummer: 26001267



KAUFPREIS: 2.180.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 155.36 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26001267 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

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

Objektnummer: 26001267 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Auf einen Blick

Objektnummer	26001267
Wohnfläche	ca. 155.36 m²
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1896
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	2.180.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26001267 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26001267 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Die Immobilie





Objektnummer: 26001267 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Die Immobilie





Objektnummer: 26001267 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Die Immobilie

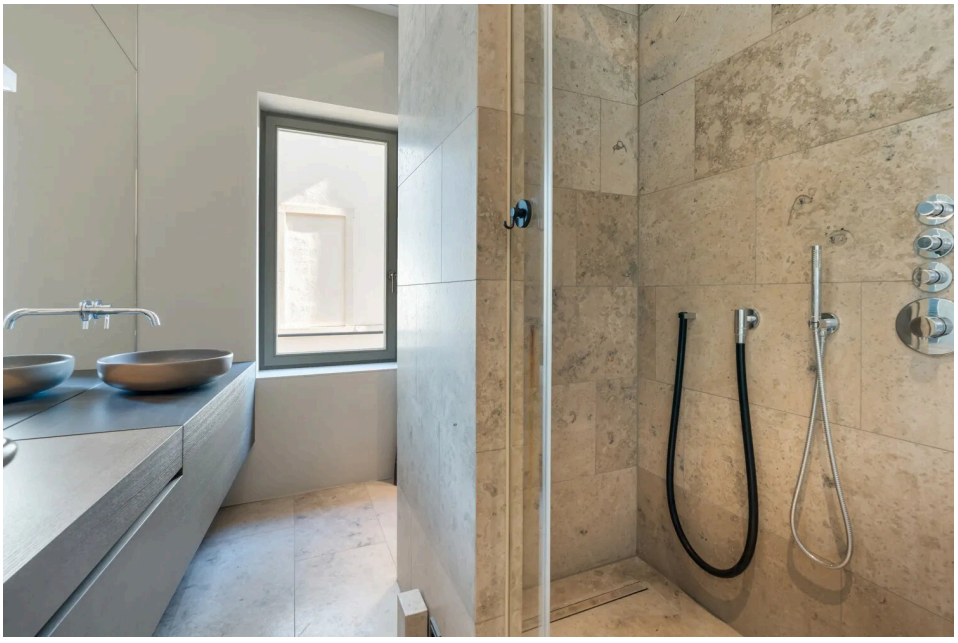




Objektnummer: 26001267 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Die Immobilie





Objektnummer: 26001267 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Die Immobilie





Objektnummer: 26001267 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Die Immobilie





Objektnummer: 26001267 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Die Immobilie





Objektnummer: 26001267 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Die Immobilie

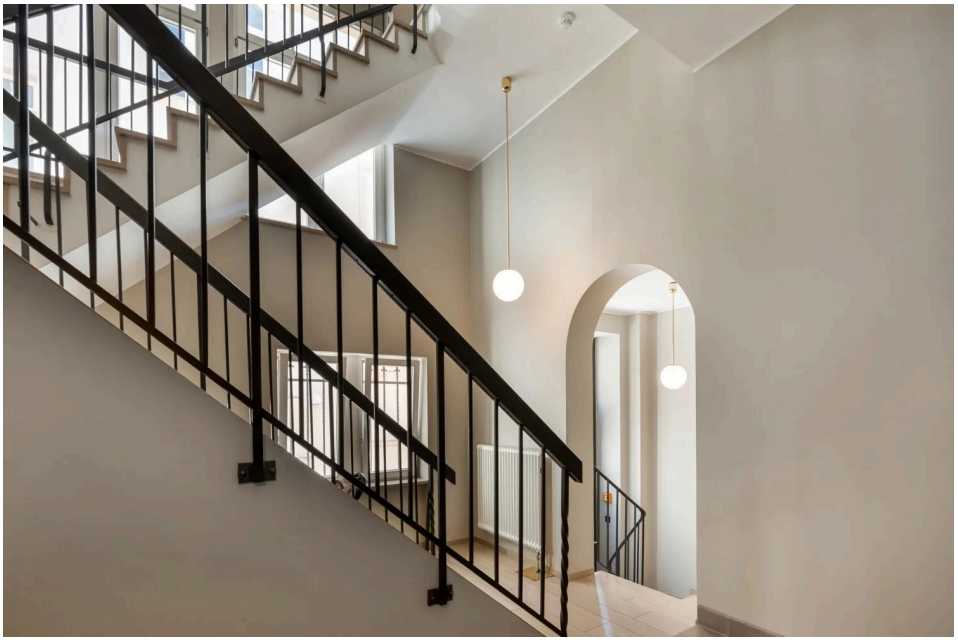




Objektnummer: 26001267 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Die Immobilie





Objektnummer: 26001267 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

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: 26001267 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Ein erster Eindruck

Im Herzen des Frankfurter Westends erwartet Sie eine außergewöhnliche Beletage, die historische Architektur und anspruchsvollen modernen Wohnkomfort auf besondere Weise miteinander vereint. Eine Ästhetik, geprägt von der harmonischen Komposition aus Formen, Farben und erlesenen Materialien, bestimmt das gesamte Interieur.

Das gesamte denkmalgeschützte Gründerzeitgebäude wurde über mehrere Jahre hinweg mit außergewöhnlichem Qualitätsanspruch umfassend kernsaniert. Dabei wurden historische Bausubstanz und modernste Gebäudetechnik unter besonderer Berücksichtigung von Bauphysik, Schallschutz und Raumklima miteinander verbunden. Die herausragende Qualität und denkmalgerechte Umsetzung der Sanierung wurden anschließend durch das Denkmalamt der Stadt Frankfurt am Main ausgezeichnet.

Hinter der prachtvollen Sandsteinfassade eines denkmalgeschützten Gründerzeithauses verbirgt sich diese Beletage von seltener Eleganz. Über das repräsentative Treppenhaus oder den Designeraufzug mit direktem Zugang zur Wohnung betreten Sie ein Zuhause, in dem sich der Charme der Gründerzeit und zeitgemäßer Komfort zu einem stimmigen Gesamtbild verbinden.

Im Zuge einer Kernsanierung entstand unter Einbindung eines renommierten Innenarchitekten ein außergewöhnliches Wohnkonzept. Großzügige Altbau-Raumhöhen, fein restaurierte Stilelemente, edle Parkettböden, maßgefertigte Holzfenster und eine durchdachte Grundrissgestaltung verleihen den Räumen eine besondere Wohnqualität. Der hohe gestalterische Anspruch und die Liebe zum Detail zeigen sich in der sorgfältigen Planung und Ausstattung der gesamten Wohnung.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück. Großzügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und unterstreichen deren weitläufigen Charakter. Die exklusive Designerküche mit hochwertigen Einbauten fügt sich harmonisch in das stilvolle Ambiente ein. Warme Beige- und Erdtöne treffen auf dezente Akzente in mattem Gold und schaffen ein elegantes Interior Design.

Der großzügige, überdachte Balkon öffnet sich zum liebevoll begrünten Innenhof und bildet einen Rückzugsort mit ausreichend Platz für einen Esstisch und einen Loungebereich – ein geschützter Ort für entspannte wie auch gesellige Sommerabende. Ein repräsentatives Office- und Bibliothekszimmer mit maßgefertigten Einbauten und eigenem Balkon ergänzt das Raumangebot auf elegante Weise.

Der Masterbereich überzeugt mit großzügiger Privatsphäre, einem Ankleidebereich und einem stilvollen Bad en suite. Eine freistehende Badewanne, eine bodengleiche Dusche, ausgewählte Designobjekte und edle Armaturen verleihen dem Raum die

Eleganz einer edlen Hotelsuite.

Auch der Kinder- und Gästebereich folgt dem anspruchsvollen Gestaltungskonzept. Maßgefertigte Einbauten, ein eigener Balkon und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten schaffen ein ebenso komfortables wie flexibles Raumangebot. Direkt angrenzend befindet sich die Sauna mit Tageslicht – ein besonderer Rückzugsort, der das Wohnkonzept um einen privaten Wellnessbereich ergänzt.

Maßgefertigte Einbauten, ausgesuchte Materialien und moderne High-End-Haustechnik unterstreichen den außergewöhnlichen Qualitätsanspruch dieser Beletage. Ein großzügiger Kellerraum sowie ein Pkw-Stellplatz im geschützten Innenhof komplettieren das Angebot.

Historische Architektur und moderner Wohnkomfort gehen hier eine außergewöhnlich harmonische Verbindung ein. Die raffinierte Innenausstattung greift die repräsentative Eleganz herrschaftlicher Altbauwohnungen auf und interpretiert sie im Stil eines zeitgemäßen Interior Designs neu. So entsteht ein charaktervolles Zuhause für Menschen mit besonderem Anspruch an Architektur, Ästhetik und Wohnkultur. Die Wohnung wird voll möbliert einschließlich der hochwertigen Designausstattung und Möblierung veräußert und ist sofort bezugsbereit.

Objektnummer: 26001267 - 60325 Frankfurt am Main – Westend-Süd

Ausstattung und Details

- Aufzug mit direktem Zugang zur Wohnung
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung mit raumindividueller Steuerung über das integrierte Bussystem sowie zusätzlichen Heizkörpern in ausgewählten Räumen
- Trittschalldämmung und Schallschutzmaßnahmen
- Hochwertige, geseifte Massivholzdielen aus Eiche mit matter Oberfläche
- Elegante Diele mit maßgefertigter Garderobe
- Großzügige Wohnetage mit klassischen Altbauproportionen
- Flexibel gestaltbarer Kinder- und Gästebereich mit Schiebeelementen
- Repräsentatives Arbeits- und Bibliothekszimmer
- Maßgefertigte Einbauschränke in nahezu allen Räumen
- Maßgefertigter Schreibtisch mit integrierten Medienanschlüssen
- Exklusive Designküche mit eleganten Messingapplikationen
- Hochwertige Gaggenau Küchengeräte und ein Profi Weinklimaschrank
- Integrierte Kühlsysteme mit großzügigem Stauraum für Wein und Lebensmittel
- Master-Suite mit begehbarer Ankleide und Bad en Suite
- Masterbad mit bodengleicher Dusche sowie einer hochwertigen, freistehenden Bette-Designerbadewanne mit Bodeneinlauf
- Exklusive Armaturen und hochwertige Designobjekte von Steinberg, Cielo und Bette
- Sauna mit Ausblick
- Separater Hauswirtschaftsraum
- Gutes Raumklima
- Daikin-Klimaanlage im Wohnzimmer
- Smart-Home-System mit Bussteuerung und intelligenter Lichtsteuerung
- Hochwertige, fest installierte Multiroom-Hi-Fi-Anlage mit integrierten Deckeneinbaulautsprechern in nahezu allen Räumen
- Alarmanlage und Videoüberwachung
- Tresor
- Maßangefertigte, denkmalgerecht lackierte Rollläden mit intelligenter, raumweiser und zentraler Steuerung über das Bussystem sowie witterungsabhängiger Automatisierung durch Außensensoren für Sonne, Wind und Sturm
- Großzügiger, überdachter Balkon mit Platz für einen Ess- und Loungebereich sowie Grillmöglichkeit
- Zweiter Balkon am Arbeits- und Bibliothekszimmer
- Großzügiger Kellerraum
- Hochwertige Baumaterialien unter bauphysikalischen Gesichtspunkten
- Erneuerung der technischen Infrastruktur mit Edelstahlleitungen
- Kernsanierung des Gemeinschafts- und Sondereigentums im Jahr 2012
- Denkmalgeschütztes Gründerzeithaus mit repräsentativer Sandsteinfassade
- Kleine, exklusive Eigentümergemeinschaft
- Pkw-Stellplatz im Innenhof

Objektnummer: 26001267 - 60325 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-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-Bahn- und Busverbindungen äußerst komfortabel. Die U-Bahn-Stationen Westend und Festhalle/Messe erreichen Sie jeweils in rund acht Gehminuten. Von dort gelangen Sie in nur etwa zwei Minuten sowohl in die Frankfurter Innenstadt als auch zum Hauptbahnhof. Auch die Universität sowie zahlreiche kulturelle Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Trotz der Nähe zur Stadtmitte Frankfurts präsentiert sich das Westend-Süd ruhig, grün und zurückhaltend exklusiv – ein idealer Rückzugsort für anspruchsvolles Wohnen.

Objektnummer: 26001267 - 60325 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: 26001267 - 60325 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