Frankfurt am Main – Westend

# Exklusive dreigeschossige Maisonette mit großer Dachterrasse

*Objektnummer: 26001307*



KAUFPREIS: 3.750.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 401.53 $m^2$ • ZIMMER: 11

Objektnummer: 26001307 - 60323 Frankfurt am Main – Westend


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

Objektnummer: 26001307 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26001307 |
| Wohnfläche | ca. 401.53 m² |
| Etage | 3 |
| Zimmer | 11 |
| Schlafzimmer | 6 |
| Badezimmer | 5 |
| Baujahr | 1900 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 3.750.000 EUR |
| Wohnungstyp | Maisonette |
| Provision | Käuferprovision 2,86 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1990 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26001307 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 153 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 02.10.2028 | Energie-Effizienzklasse | E |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1900 |

Objektnummer: 26001307 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

# Die Immobilie





Objektnummer: 26001307 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

# Die Immobilie






Objektnummer: 26001307 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

# Die Immobilie

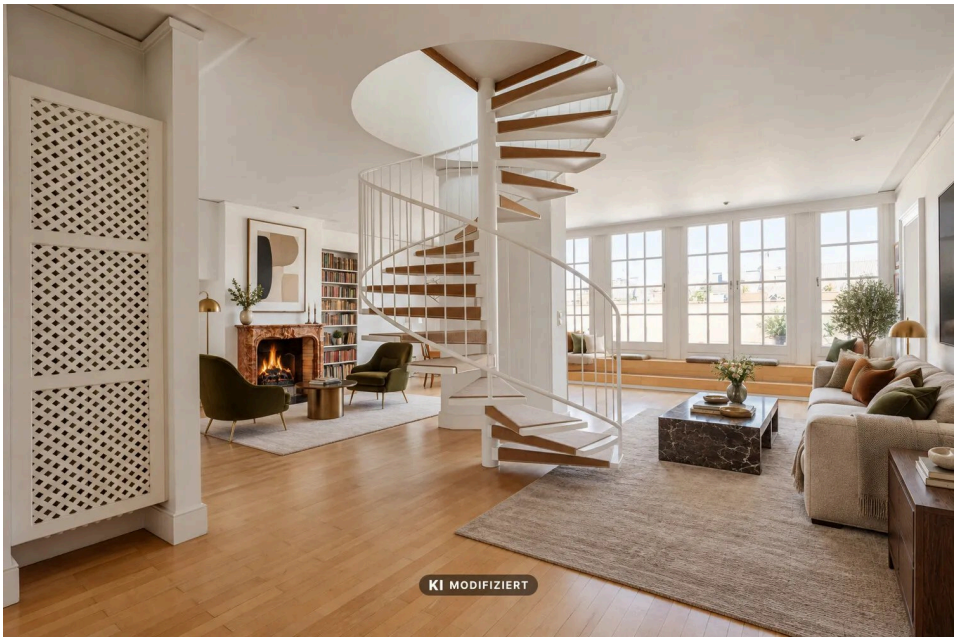




Objektnummer: 26001307 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

# Die Immobilie





Objektnummer: 26001307 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

# Die Immobilie





Objektnummer: 26001307 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

# Die Immobilie






Objektnummer: 26001307 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

# Die Immobilie





Objektnummer: 26001307 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

# Die Immobilie





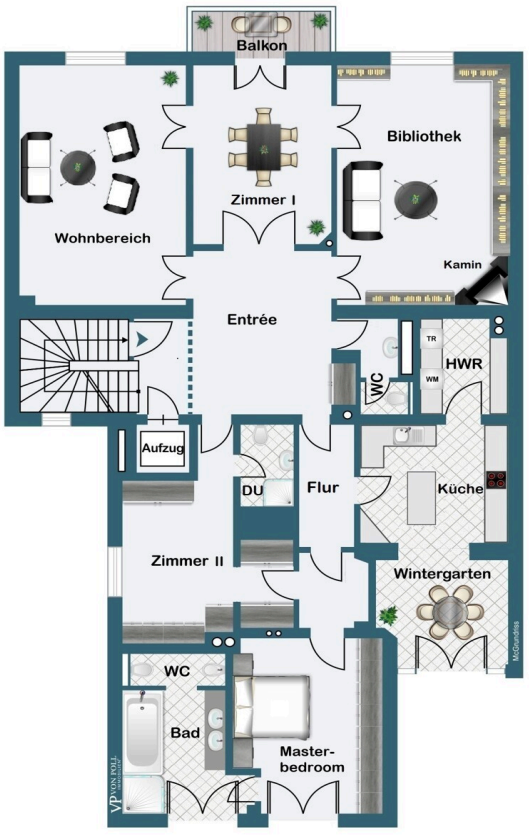
Objektnummer: 26001307 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

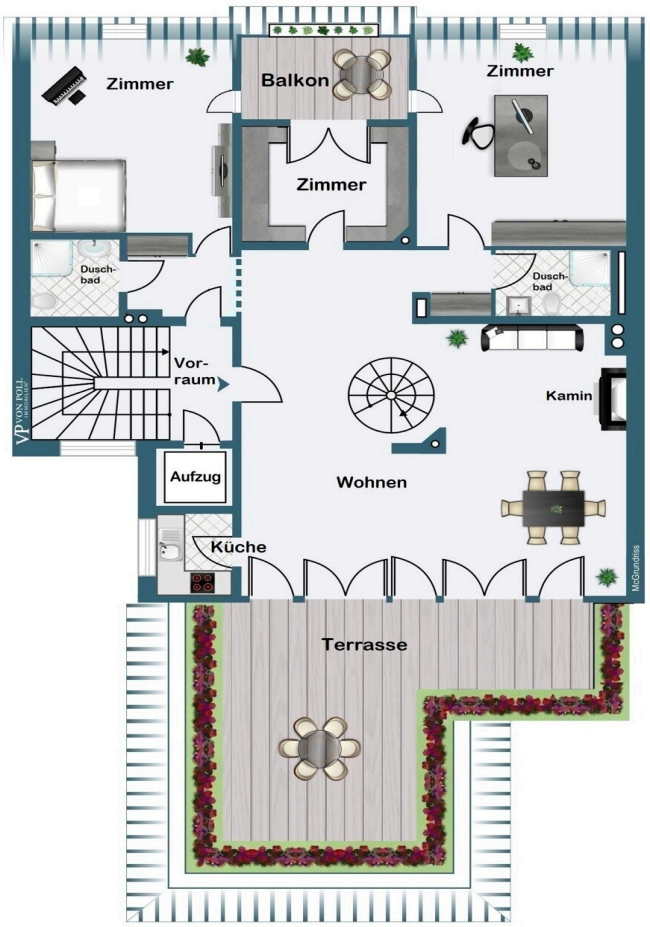
# Die Immobilie

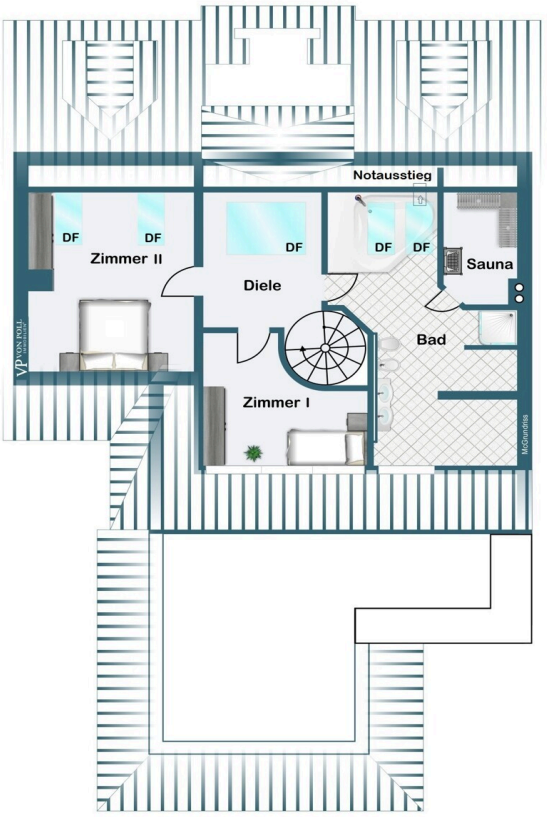


Objektnummer: 26001307 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

# Grundrisse




Zimmer
Balkon
Zimmer
Zimmer
Dusch-
bad
Dusch-
bad
Vor-
raum
Kamin
Aufzug
Wohnen
Küche
Terrasse




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: 26001307 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

# Ein erster Eindruck

Exklusive dreigeschossige Maisonette mit großer Dachterrasse

In einem wunderschönen Altbau, in der absoluten Best Lage des Frankfurter Westends, befindet
sich diese außergewöhnliche Maisonettewohnung in einer kleinen Wohneinheit, die exklusives
Wohnen mit viel Privatsphäre verbindet. Die Wohnung erstreckt sich über drei Etagen und bietet
großzügige Räumlichkeiten, eine weitläufige Dachterrasse und großes Potenzial zur individuellen Gestaltung. Mit einem Lift, der Sie direkt ins dritte und vierte Obergeschoss führt,
genießen Sie höchsten Wohnkomfort in einer der begehrtesten Lagen Frankfurts.

Eine echte AAA Lage, besser kann man in dieser Stadt nicht leben.

Beim Betreten des dritten Obergeschosses beeindruckt zunächst das großzügige Entrée, das
einen stilvollen Empfang bietet und den Blick auf die hohen Decken, eleganten Flügeltüren und
den Parkettboden freigibt. Von hier aus öffnen sich drei Räume, die alle vom Entrée zu begehen
sind und auch ineinander übergehen; ein großzügiges Wohnzimmer, ein weiteres angrenzendes
Zimmer mit Zugang zum Balkon und schließlich die Bibliothek mit offenem Kamin, die eine
einladende Atmosphäre schafft – der perfekte Ort für stilvolle Abende und gesellige Stunden.

Die Küche bietet viel Raum zur individuellen Gestaltung und überzeugt mit dem angrenzenden
Wintergarten mit Essplatz, bodentiefen Fenstern und einem wunderschönen Blick in den
ruhigen Innenhof sowie einem Hauswirtschaftsraum mit einer Pantry-Küche und einem Waschmaschinenplatz. Ebenfalls auf dieser Etage befindet sich ein Gäste-WC, das zusätzlichen
Komfort bietet. Das Schlafzimmer verfügt über ein Bad en suite, ausgestattet mit Marmor und
bodentiefen Fenstern. Ein weiteres Zimmer mit einem zusätzliches Duschbad en suite runden
das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Das vierte Obergeschoss ist geprägt von Licht und Großzügigkeit und kann sowohl über eine
Treppe als auch bequem direkt mit dem Lift erreicht werden. Der Mittelpunkt dieser Etage ist ein
heller, großer Raum mit Kamin und direktem Zugang zur weitläufigen Dachterrasse, die mit
circa 45 m² viel Platz für Entspannung und gesellige Stunden im Freien bietet. Der Blick reicht
über die umliegenden Dächer des Viertels und vermittelt ein angenehmes, offenes Wohngefühl.

Ferner befinden sich im vierten Obergeschoss drei flexibel nutzbare Zimmer: eines mit Duschbad en suite und kleinem Austritt zum Balkon, eines mit großzügigem Balkonzugang
durch eine doppelflügelige Tür und das dritte Zimmer ebenfalls mit kleinem Austritt zum Balkon
und angrenzendem Duschbad. Ergänzt wird die Etage durch eine kleine Küche.

In der obersten, 5. Etage, befinden sich zwei weitere Räume sowie ein sehr großzügiges
Badezimmer, das mit Sauna, Doppelwaschbecken und Bidet ausgestattet ist.

Die gesamte 3-geschossige Maisonettewohnung bietet individuelle Nutzungsmöglichkeiten und
großes Potenzial für eine Neugestaltung.

Die Wohnung wurde Ende der 80/90er Jahre umfassend modernisiert, einschließlich der
Fenster, die ebenfalls aus diesem Jahr stammen.

Zusätzlichen Stauraum bieten zwei Kellerräume, die praktischen Platz für diverse Nutzungsmöglichkeiten schaffen. Ein Waschraum ist ebenfalls vorhanden.

Ein einzigartiges Domizil mit Potenzial – großzügig, lichtdurchflutet und in Frankfurts absoluter
Bestlage, in einer kleinen Wohneinheit, fußläufig zum Palmengarten sowie zum Grüneburgpark
und zudem in einer prachtvollen Umgebung – Residieren par excellence.

Objektnummer: 26001307 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

# Ausstattung und Details

Exklusive Maisonettewohnung
•Bestlage im Frankfurter Westend
•Lift führt direkt ins 3. und 4. Obergeschoss
•Lichtdurchflutete Räume durch große Fensterflächen
•Stilvolles Altbauhaus mit klassizistischer Architektur
•Modernisierung Ende der 80/90er Jahre
•Historischer Charakter mit Potenzial zur individuellen Gestaltung
•Altbaucharme mit hohen Decken (über drei Meter)
•Flügeltüren und großzügige Raumaufteilung
•Originaler Parkettboden
•Offene Kamine im 3. + 4. Stockwerk
•Markisen
•Großzügige Dachterrasse (circa 45 m²) mit beeindruckendem Blick über die Dächer Frankfurts
•Ein Balkon für zusätzlichen Außenraum
•Zwei Kellerräume für zusätzlichen Stauraum

Objektnummer: 26001307 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

# Alles zum Standort

Das nördliche Westend gehört definitiv zu den besten und begehrtesten Lagen Frankfurts und besticht durch seine sehr exklusive und gehobene Wohnqualität in zentraler Lage. Beeindruckende Architektur, großzügige Altbauwohnungen, gepflegte Stadtvillen, Mehrfamilienhäuser aus der Gründerzeit und stilvolle Neubauten, die sich harmonisch einfügen, prägen das Bild. Ergänzt wird es durch die historische Jugendstil-Synagoge mit prächtiger Kuppel. Charmante Straßen mit altem Baumbestand verleihen dem Stadtteil einen einzigartigen Charakter – repräsentativ und zugleich familienfreundlich. Verkehrsberuhigte Straßen unterstreichen die exquisite Wohnqualität.

Der Grüneburgpark ist mit seinen circa 29 Hektar die größte Innenstadt-Parkanlage Frankfurts. Nahezu fließend schließt sich der circa 19 Hektar großen Palmengarten mit botanischen Garten an. Der nahegelegene Rothschildpark ergänzt dieses Ensemble ideal. Dieser Park ist nach der berühmten Frankfurter Bankiersfamilie Rothschild benannt, die das Gelände einst besaß und dessen Einfluss die Geschichte der umliegenden Parks und des Stadtteils maßgeblich geprägt hat. Gemeinsam bieten Grüneburgpark, Palmengarten, Botanischer Garten und Rothschildpark einen naturreichen Lebensraum mitten in der Stadt und schaffen ein harmonisches Gleichgewicht zwischen Erholung, urbanem Leben und botanischer Vielfalt.

Im Grüneburgweg und in den Seitenstraßen des nördlichen Westends finden sich kleine Feinkostläden, charmante Cafés, beliebte Restaurants, exklusive Boutiquen und weitere Geschäfte für den täglichen Bedarf. Für Kulturinteressierte ist die im neorenaissancezeitlichen Stil erbaute Alte Oper mit dem belebten Opernplatz fußläufig zu erreichen. Kindergärten, Schulen und die Frankfurter Goethe Universität bieten ein großzügiges Bildungsangebot und sind hervorragend erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist dank vieler nahegelegener U-Bahnstationen sowie Bushaltestellen sehr komfortabel (Westend). Die Frankfurter Innenstadt liegt nur wenige Minuten fußläufig entfernt. Trotz der Nähe zur Stadtmitte Frankfurts präsentiert sich das nördliche Westend ruhig, grün und zurückhaltend exklusiv – ein idealer Rückzugsort für anspruchsvolles Wohnen und höchster Qualität.

Objektnummer: 26001307 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

# 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: 26001307 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

# 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