Frankfurt am Main – Westend

Exklusive Altbauetage mit Balkon

Objektnummer: 26001308



KAUFPREIS: 1.760.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 182.41 m² • ZIMMER: 5

Objektnummer: 26001308 - 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: 26001308 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

Auf einen Blick

Objektnummer	26001308
Wohnfläche	ca. 182.41 m²
Etage	3
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1900

Kaufpreis	1.760.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 2,86 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1990
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 18 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26001308 - 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: 26001308 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

Die Immobilie





Objektnummer: 26001308 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

Die Immobilie





Objektnummer: 26001308 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

Die Immobilie





Objektnummer: 26001308 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

Die Immobilie





Objektnummer: 26001308 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

Die Immobilie





Objektnummer: 26001308 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

Die Immobilie





Objektnummer: 26001308 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

Die Immobilie





Objektnummer: 26001308 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

Die Immobilie





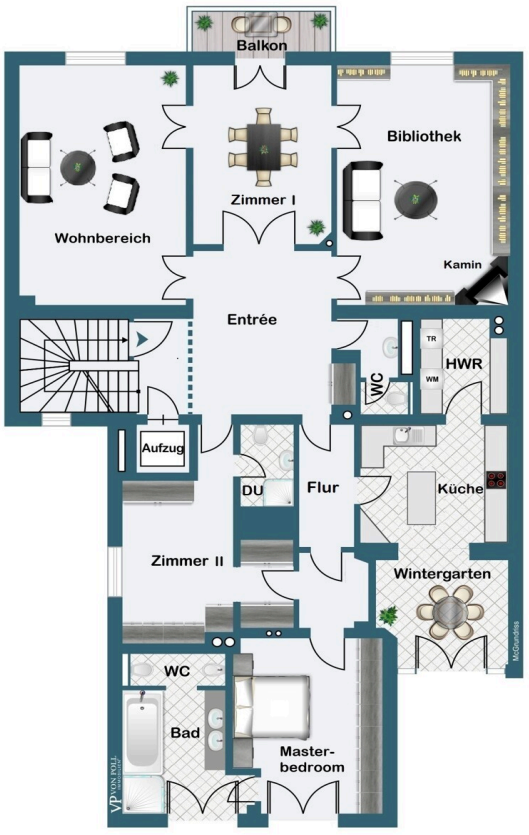
Objektnummer: 26001308 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

Die Immobilie



Objektnummer: 26001308 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

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: 26001308 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

Ein erster Eindruck

In einem repräsentativen Altbau in begehrter Bestlage des Frankfurter Westends befindet sich diese außergewöhnliche Wohnung im dritten Obergeschoss eines exklusiven Mehrfamilienhauses mit einer überschaubaren Anzahl an Wohneinheiten. Großzügige Raumverhältnisse, klassische Architektur und ein hohes Maß an Privatsphäre vereinen sich zu einem besonderen Wohnambiente. Ein Aufzug mit direktem Zugang zum dritten Obergeschoss unterstreicht den exklusiven Charakter dieser Immobilie.

Die Wohnung wurde Mitte der 1990er-Jahre saniert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Sie verbindet den zeitlosen Charme des Altbaus mit einem komfortablen Wohnstandard.

Bereits das großzügige Entrée vermittelt mit beeindruckender Raumhöhe, durchgehendem Parkettboden und stilvollen Flügeltüren den besonderen Charakter der Wohnung. Von hier aus erschließen sich drei repräsentative Räume, die sowohl separat zugänglich als auch miteinander verbunden sind. Neben einem großzügigen Wohnzimmer stehen ein weiteres Zimmer mit Zugang zum Balkon sowie eine elegante Bibliothek mit offenem Kamin zur Verfügung. Letztere schafft einen besonderen Rückzugsort für entspannte Stunden und gesellige Abende in stilvoller Atmosphäre.

Die Küche bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und ist direkt mit einem angrenzenden Wintergarten verbunden. Bodentiefe Fenster sorgen hier für viel Tageslicht und eröffnen einen angenehmen Blick in den ruhigen Innenhof. Der integrierte Essbereich schafft ein freundliches Ambiente und lädt zu gemeinsamen Mahlzeiten ein. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen separaten Hauswirtschaftsraum mit Pantryküche und Waschmaschinenanschluss.

Das Schlafzimmer verfügt über ein hochwertig ausgestattetes Bad en suite mit edlen Marmoroberflächen und bodentiefen Fenstern. Ein weiteres Zimmer mit eigenem Duschbad en suite bietet zusätzliche Flexibilität und eignet sich beispielsweise als Gäste-, Arbeits- oder Kinderzimmer. Ein geschmackvoll gestaltetes Gäste-WC vervollständigt das Raumangebot.

Ein eigener Kellerraum bietet praktischen zusätzlichen Stauraum. Darüber hinaus steht ein gemeinschaftlicher Waschraum zur Verfügung.

Die Lage im Frankfurter Westend zählt zu den gefragtesten Wohnadressen der Mainmetropole. Das Viertel zeichnet sich durch seine repräsentative Altbausubstanz, gepflegte Straßen und ein gehobenes Wohnumfeld aus. Gleichzeitig bieten die hervorragende Infrastruktur sowie die Nähe zur Innenstadt, zum Palmengarten, zu

erstklassigen Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und renommierten Schulen ein hohes Maß an Lebensqualität.

Diese Immobilie vereint stilvolles Altbauwohnen, großzügiges Raumangebot und eine erstklassige Lage zu einem außergewöhnlichen Gesamtangebot für anspruchsvolles Wohnen.

Objektnummer: 26001308 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

Ausstattung und Details

Exklusive Etagenwohnung
- Bestlage im Frankfurter Westend
- Stilvolles Altbauhaus mit klassizistischer Architektur
- Modernisierung Ende der 80/90er Jahre
- Historischer Charakter mit Potenzial zur individuellen Gestaltung
- Aufzug führt direkt ins 3. Obergeschoss
- Altbaucharme mit hohen Decken (über drei Meter)
- Flügeltüren und großzügige Raumaufteilung
- Originaler Parkettboden
- Offener Kamin
- Lichtdurchflutete Räume durch große Fensterflächen
- Ein Balkon für zusätzlichen Außenraum
- Ein Kellerraum für zusätzlichen Stauraum

Objektnummer: 26001308 - 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: 26001308 - 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: 26001308 - 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