

Frankfurt am Main - Westend-Nord

# Attraktive Drei-Zimmerwohnung mit Altbauflair in ruhiger Westend Wohnlage

Objektnummer: 26001092



**KAUFPREIS: 1.140.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 97,7 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26001092 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26001092 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord

## Auf einen Blick

Objektnummer	26001092	Kaufpreis	1.140.000 EUR
Wohnfläche	ca. 97,7 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2023
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1903		

Objektnummer: 26001092 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Energieinformationen	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	18.08.2028	Endenergieverbrauch	150.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Gas	Energie-Effizienzklasse	E
		Baujahr laut Energieausweis	1903

Objektnummer: 26001092 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001092 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001092 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001092 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord

## Die Immobilie



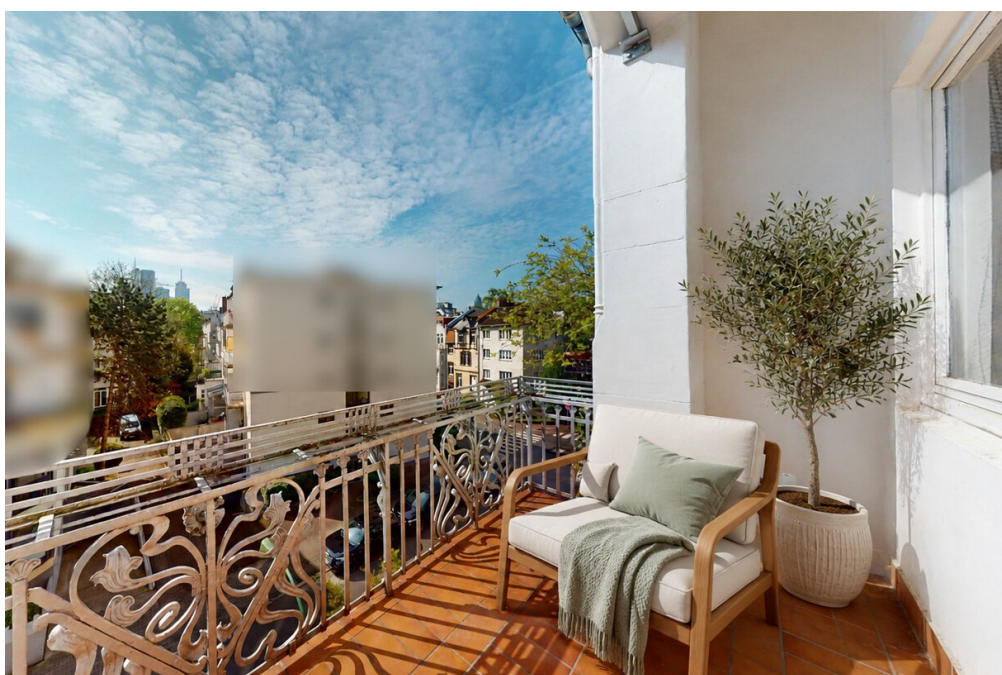
Objektnummer: 26001092 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001092 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord

## Die Immobilie



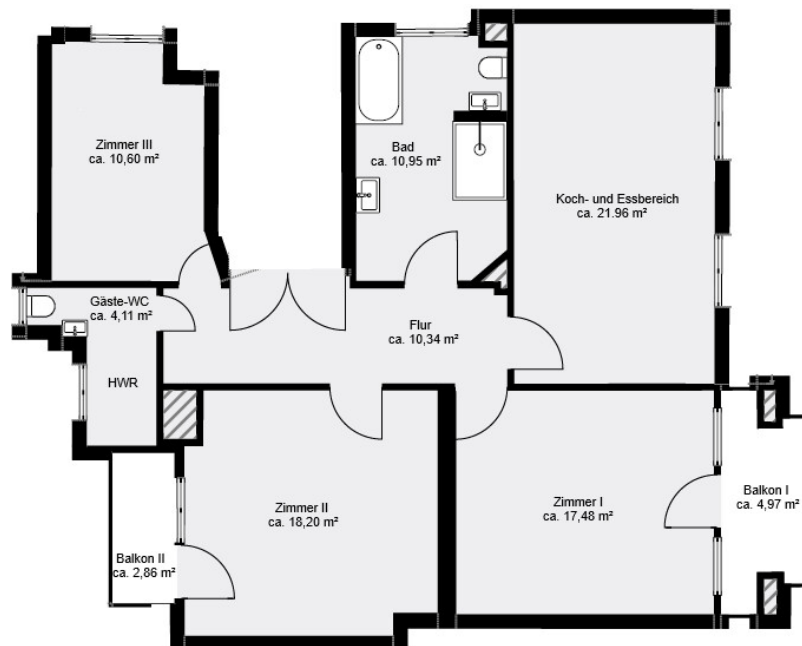
Objektnummer: 26001092 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001092 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord

## 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: 26001092 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord**

## **Ein erster Eindruck**

Die repräsentative Liegenschaft aus dem Jahr 1903 besticht durch ihre stilvolle Sandsteinfassade und befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Frankfurts – eingebettet zwischen dem Holzhauspark und dem Grüneburgpark. Mit lediglich vier Wohneinheiten bietet das Haus Ruhe, Privatsphäre und Exklusivität.

Die elegante Etagenwohnung im zweiten Obergeschoss erschließt sich über ein gepflegtes Altbau-Treppenhaus und vereint klassischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Sie verfügt über drei großzügig geschnittene Zimmer, zwei Balkone sowie eine weitläufige Wohnküche mit integriertem Essbereich. Ein hochwertig ausgestattetes, modernes Tageslichtbad mit Badewanne und begehrter Dusche sowie ein separates Gäste-WC mit Platz für einen Hauswirtschaftsbereich unterstreichen den zeitgemäßen Anspruch.

Die Ausstattung ist von besonderer Raffinesse geprägt: liebevoll aufgearbeitete Parkettböden, eine stilvolle Wohnküche mit modernem Interieur und hochwertigen Geräten sowie eine beeindruckende Deckenhöhe von circa 3,45 Metern schaffen ein außergewöhnliches Raumgefühl. Klassische Altbaulemente, ein Kaminofen und eine charaktervolle Klinkerwand in der Wohnküche verleihen der Wohnung eine unverwechselbare Atmosphäre.

Im Zuge der Kernsanierung im Jahr 2014 wurde die Immobilie technisch und gestalterisch auf einen modernen Standard gebracht. Zwischen den Jahren 2019 bis 2023 erfolgte eine geschmackvolle Renovierung des Interieurs unter Verwendung edler Farrow-&-Ball-Farbtöne und hochwertiger Tapeten. Die Innenausstattung präsentiert sich heute in nahezu neuwertigem Zustand und überzeugt durch ihre stilvolle, einladende Ausstrahlung.

Das direkte Umfeld ist geprägt von charmanten Altbauten und einer ruhigen, gehobenen Nachbarschaft. Der Grüneburgweg mit seinen zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sowie bedeutende kulturelle Einrichtungen wie die Alte Oper und die Innenstadt sind bequem zu Fuß erreichbar.

Diese Immobilie vereint auf elegante Weise urbanen Komfort mit höchster Lebensqualität – ein Zuhause für anspruchsvolle Liebhaber klassischer Altbauarchitektur.

**Objektnummer: 26001092 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord**

## **Ausstattung und Details**

- Fischgrätparkettboden
- Fliesen in Holzoptik
- Raumhöhe circa 3,45 Meter
- Stuckelemente
- Hochwertige Tapeten
- Wände mit Farrow-&-Ball Farben
- Moderne Einbauküche mit Granitplatte von Leicht
- Einbauküchengeräte von Miele und AEG
- Einbauschränk im Schlafzimmer
- Kamin Holzofen
- Edle angefertigte Raffrolllos
- Teilweise indirekte Beleuchtung
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Badewanne
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Zwei Balkone
- Altbau Treppenhaus
- Historische Sandsteinfassade

**Objektnummer: 26001092 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord**

## **Alles zum Standort**

Das nördliche Westend gehört zu den besten und begehrtesten Lagen Frankfurts und besticht durch seine sehr exklusive und gehobene Wohnqualität in ruhiger, grüner Umgebung in gleichzeitig zentraler Lage. Beeindruckende Architektur, großzügige Altbauwohnungen, gepflegte Stadtvillen, Mehrfamilienhäuser aus der Gründerzeit und stilvolle Neubauten, die sich alle 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 seinem botanischen Garten an und der nahegelegene Holzhauspark. Der Rothschildpark ergänzt dieses Ensemble ideal. Dieser Park ist nach der berühmten Frankfurter Bankiersfamilie Rothschild benannt, die das Gelände einst erwarb 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 neorenaissance zeitlichen 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. Die U-Bahn-Station Grüneburgweg mit den Linien U2, U3 und U8 befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt. Von hier aus erreicht man bequem den Frankfurter Hauptbahnhof sowie den Flughafen. Zur Innenstadt besteht ebenfalls eine direkte und schnelle Anbindung. 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: 26001092 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord**

## Weitere Informationen

**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: 26001092 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord**

## **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](mailto:frankfurt@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**