Frankfurt am Main – Westend

Lichtdurchflutete Maisonettewohnung mit Skylineblick

Objektnummer: 25001189

KAUFPREIS: 745.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 110 m^2 • **ZIMMER:** 4

Objektnummer: 25001189 - 60325 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: 25001189 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

Auf einen Blick

Objektnummer	25001189
Wohnfläche	ca. 110 m²
Etage	5
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1979
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	745.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 20 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Balkon

Objektnummer: 25001189 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	194.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.06.2026	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1979

Objektnummer: 25001189 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

Die Immobilie

Objektnummer: 25001189 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

Die Immobilie

Objektnummer: 25001189 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

Die Immobilie

Objektnummer: 25001189 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

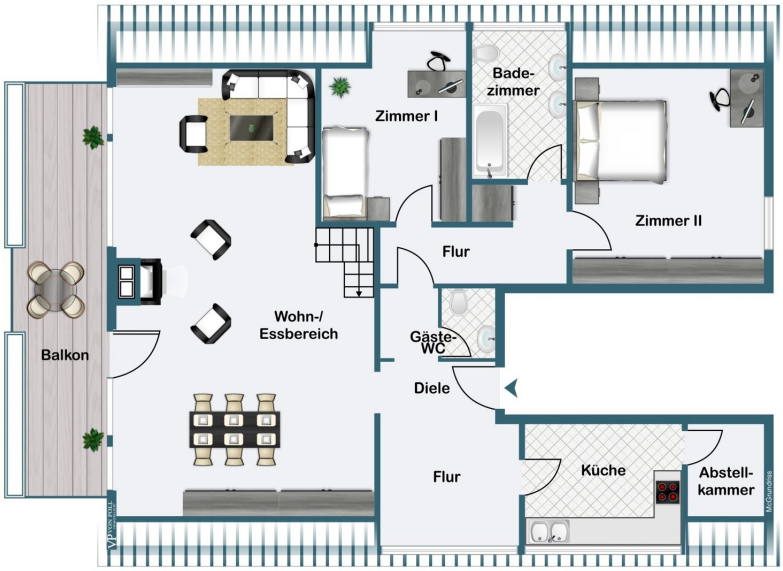
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

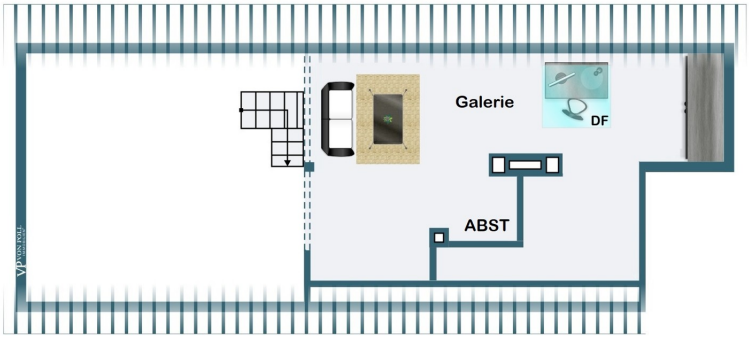
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Leading Real Estate Companies of the World | www.von-poll.com

Objektnummer: 25001189 - 60325 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: 25001189 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

Ein erster Eindruck

In Bestlage des Frankfurter Westends befindet sich diese besondere Maisonettewohnung im 5. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit einem Aufzug und nur neun Wohneinheiten aus dem Jahr 1979.

Die Vier-Zimmer-Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet viel Raum zur individuellen Gestaltung. Besonders hervorzuheben sind die außergewöhnliche Deckenhöhe, die lichtdurchfluteten Räume sowie der spektakuläre Blick auf die Frankfurter Skyline – sowohl von der großzügigen Terrasse als auch aus der Küche.

Die Wohnung ist Modernisierungs-/ Sanierungsbedürftig, bietet jedoch enormes Potenzial für Eigennutzer mit Sinn für Raum und Architektur oder Kapitalanleger, die auf Lage setzen.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in ein großzügiges Entree. Von hier aus sind das Gäste-WC sowie ein erstes Zimmer erreichbar. Das helle Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche überzeugt durch seine angenehme Größe und seine Helligkeit. Ein weiteres Zimmer bietet sich ideal als Schlafzimmer, Kinder- oder Arbeitszimmer an. Das Herzstück der unteren Ebene bildet das eindrucksvolle Wohnzimmer mit offenem Kamin und beeindruckender Raumhöhe. Von hier aus gelangt man auf den großen Balkon mit freiem Blick über die Skyline – ein echtes Highlight dieser Immobilie. Auch die Küche profitiert von dieser einmaligen Aussicht.

Eine innenliegende Treppe führt in die obere Etage der Wohnung – eine offen gestaltete Galerie im Dachgeschoss, die sich flexibel als Arbeitsbereich oder Atelier nutzen lässt.

Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein separater Kellerraum. Ein Aufzug ist selbstverständlich vorhanden und bringt Sie bequem bis zur Wohnung.

Diese Wohnung ist ein echtes Unikat mit Seltenheitswert – ideal für alle, die das Besondere suchen und eine Immobilie mit Charme, Aussicht und Entwicklungspotenzial in bester Lage realisieren möchten.

Objektnummer: 25001189 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

Ausstattung und Details

- Hohe Decken
- Parkettboden
- Gäste-WC
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Balkon mit Skylineblick
- Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz
- Aufzug

Objektnummer: 25001189 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

Alles zum Standort

Makrolage & Umfeld

Die Immobilie befindet sich in einem der begehrtesten Teilbereiche des Westend-Süd, unweit des Bankenviertels mit seinen charakteristischen Hochhäusern wie dem Opernturm, dem Messeturm, Tower 185 oder auch den Türmen der Deutschen Bank. Das Viertel besticht durch prachtvolle Gründerzeitfassaden, teils mit modernen Bürobauten im Umfeld – ein stilvoll-eleganter Wohnstandort mit hoher Lebensqualität. Das Wohnviertel liegt eingebettet zwischen Messe und der Innenstadt.

Parks & Grünanlagen
•Grüneburgpark: Eine großzügige 29?ha große Parkanlage mit altem Baumbestand, Spielplätzen sowie Spazierwegen. Der Palmengarten grenzt unmittelbar an – ein grüner Rückzugsort mitten in der Stadt.
•Rothschildpark: Kleinere, aber dennoch sehr gepflegte Parkanlage mit historischen Elementen wie dem neugotischen Zierturm, sind zu Fuß circa in 15 Minuten zu erreichen. Ideal für einen kurzen Stadtspaziergang oder eine Pause im Freien.

Zusammen mit Palmengarten und dem Grüneburgpark bildet dies eines der grünsten Ensembles innerhalb des innerstädtischen Alleenrings.

Cafés & Restaurants
•Sunny Side Up: Hell und freundlich, gelobt für entspanntes Ambiente bei Frühstück und leichten Speisen.
•Backstube Liebesbrot: Artisanale Bäckerei mit Cafécharme – beliebt bei Anwohnenden für Kaffee und Gebäck.
•Caféhaus Siesmayer: Klassisches Café mit typischer Frühstückskarte in schöner Umgebung.

Beliebte Restaurants in fußläufiger Nähe:
•La Scuderia (italienisch, sehr hohe Bewertung, teilweise mit Gartenbereich).
•Naná Restaurant (edle italienische Küche mit hervorragender Weinkarte).
•Ojo de Agua Wine & Beef Kontor (argentinische Steak?& Weinküche, sehr beliebt).
•Erno’s Bistro: Französische Haute Cuisine mit langer kulinarischer Tradition und stilvollem Ambiente.

Öffentliche Verkehrsmittel (ÖPNV)
•U?Bahn: Die U-Bahn?Station Westend auf der C?Strecke wird von den Linien U6 und U7 bedient. Die Station ist ca. 300?m entfernt.
•U-Bahn & Straßenbahn (U4, 16, 17): Haltestelle Festhalle/Messe ist ca. 200m entfernt.
•S?Bahn & U?Bahn-Knoten: In unmittelbarer Nähe befinden sich auch die Haltestellen Alte Oper, Taunusanlage und Bockenheimer Warte, von wo aus mehrere U? und S?Bahn?Linien erreichbar sind, für schnelle Anbindung an Stadtzentrum wie Flughafen oder Messe.
•Straßenbahn & Bus: Nur wenige Gehminuten zur Tramlinie 16 rund um den Alleenring. Außerdem Metrobuslinien wie M32 oder M36, z.?B. Richtung Grüneburgpark oder Palmengarten.

Objektnummer: 25001189 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.6.2026.
Endenergieverbrauch beträgt 194.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25001189 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Doris Jedlicki

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