

Frankfurt am Main - Westend-Nord

# Repräsentative und modernisierte Altbauetage mit Stellplatz und Lift

Objektnummer: 26001113



KAUFPREIS: 2.680.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 207 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6

Objektnummer: 26001113 - 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**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26001113 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord

## Auf einen Blick

Objektnummer	26001113	Kaufpreis	2.680.000 EUR
Wohnfläche	ca. 207 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2025
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	saniert
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1905	Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Balkon

Objektnummer: 26001113 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 26001113 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001113 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001113 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001113 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001113 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001113 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001113 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001113 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord

## Die Immobilie



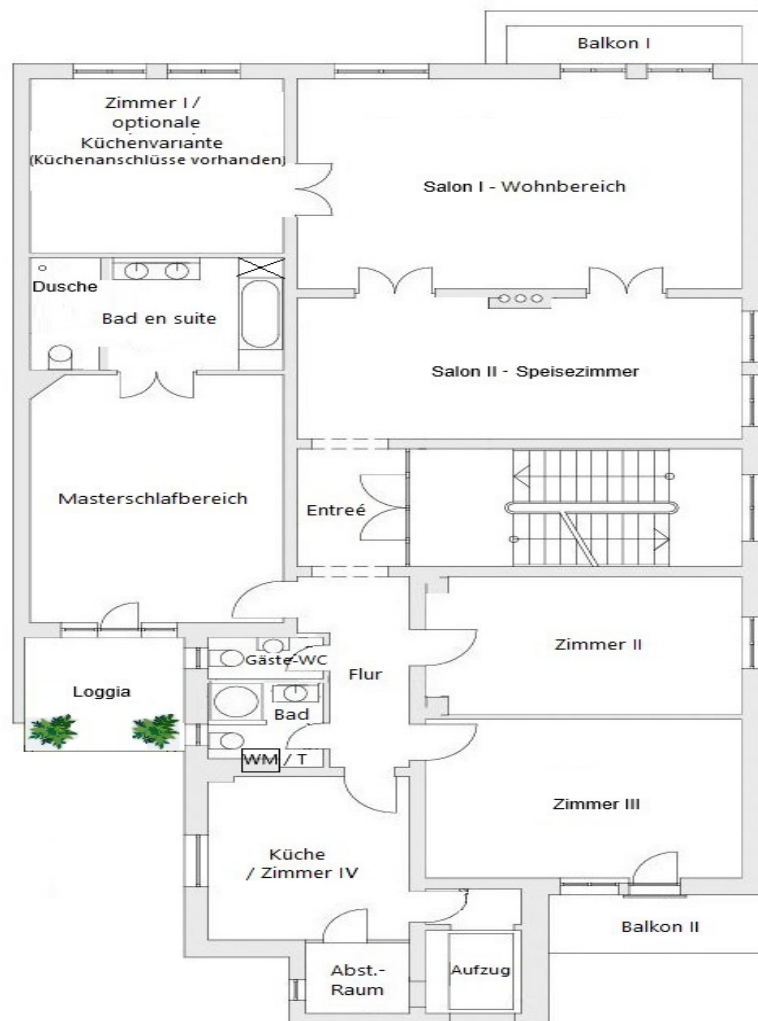
Objektnummer: 26001113 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001113 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord

## Grundrisse





**Objektnummer: 26001113 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord**

## Ein erster Eindruck

In beehrter Lage des Frankfurter Westend-Nord, eingebettet in eine ruhigen Straße und umgeben von eindrucksvollen Altbauten, präsentiert sich diese herrschaftliche Liegenschaft als wahre Rarität klassischer Wohnkultur.

Die außergewöhnliche Altbauetage vereint auf harmonische Weise traditionelle Eleganz mit modernem Wohnkomfort. Ein Lift führt direkt in die stilvoll sanierte Wohnung führt. Das repräsentative Jugendstil-Treppenhaus unterstreicht beim Betreten den besonderen Charakter dieser Liegenschaft. Auf großzügiger Wohnfläche entfalten sich sechs repräsentative Zimmer mit einer durchdachten und eleganten Raumaufteilung – geschaffen für stilvolles Wohnen, Genießen und Empfangen. Zwei Balkone und eine Loggia eröffnen zusätzliche Freiräume und verleihen der Wohnung eine besondere Leichtigkeit.

Im Zuge der Modernisierung in den Jahren 2024/2025 wurde großer Wert auf hochwertige Materialien und eine zeitgemäße Ausstattung gelegt. Edles Fischgrätparkett wurde neu in den Wohnräumen verlegt, das Masterbadezimmer mit großformatigen Fliesen sowie exklusiven Sanitärinstallationen modernisiert. In zwei Räumen wurden Anschlüsse für den Einbau einer Küche vorbereitet – sowohl im vorderen Bereich als großzügige Wohnküche in unmittelbarer Nähe der Salons als auch im hinteren Teil der Wohnung. Dies eröffnet den zukünftigen Eigentümern maximale Flexibilität bei der individuellen Gestaltung der Raumstruktur.

Die prachtvollen Salons mit Flügeltüren, fein gearbeiteten Kassettentüren, originalen Altbauetails sowie beeindruckenden Deckenhöhen von circa 3,50 Metern mit kunstvollem Stuck schaffen ein einzigartiges Wohnambiente. Ein stilvoller Kamin setzt dabei einen besonderen Akzent und unterstreicht die repräsentative Atmosphäre. Die Wohnung bietet Platz für bis zu drei Schlafzimmer sowie zwei elegante Badezimmer und ein separates Gäste-WC – ideal für Familien oder anspruchsvolle Bewohner mit gehobenem Platzbedarf.

Die exklusive Lage im Westend überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur und Lebensqualität: Der nahegelegene Grüneburgweg mit seinen Parkanlagen, Restaurants, Boutiquen und Einkaufsmöglichkeiten sowie die Alte Oper und die Frankfurter Innenstadt sind bequem fußläufig erreichbar. Ein Stellplatz im Innenhof sowie ein großzügiger Kellerraum runden dieses Angebot ab. Diese außergewöhnliche Wohnetage mit ihrem unverkennbaren Pariser Flair richtet sich an Liebhaber klassischer Architektur und ästhetischen Wohnens. Sie bietet die seltene Gelegenheit, auf einer Ebene großzügig, repräsentativ und auf höchstem Niveau zu leben.

**Objektnummer: 26001113 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord**

## **Ausstattung und Details**

- Repräsentative Sandsteinfassade
- Gepflegter Vorgarten und Eingangsbereich
- Moderne Klingel-/ Briefkastenanlage
- Stilvolles, originales Holztreppehaus mit elegantem Charakter
- Aufzug mit direktem Zugang in die Wohnung
- Massive, zweiflügelige Wohnungseingangstür mit Stahlkern
- Videoüberwachungsanlage
- Kat-7-Netzwerkverkabelung
- Neu verlegter Fischgrätparkettboden (2025)
- Komfortable Fußbodenheizung
- Vielfältige, liebevoll erhaltene Stilelemente
- Stuckdecken
- Beeindruckende Raumhöhen von circa 3,50 Metern
- Eleganter Marmorkamin für Holzfeuerung  
(Gasleitung für optionalen Gas Kamin bereits vorhanden)
- Flexible Küchengestaltung: zwei mögliche Küchenbereiche  
(Anschlüsse bereits vorbereitet)
- Großer Abstellraum
- Gäste-Toilette
- Exklusives Masterbad en Suite mit Dusche und Badewanne
- Zusätzliches Duschbad mit Schrank für Waschmaschine und Trockner
- Originale Flügel- und Kassetten Türen
- Altbau-Holzfenster
- Elektrische Rollläden
- Elektrische Markise
- Zwei Balkone sowie eine Loggia
- Duplex-PKW-Stellplatz

**Objektnummer: 26001113 - 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. Der nahegelegene 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 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 (hier bitte immer individuell anpassen). 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: 26001113 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord**

## **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: 26001113 - 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)**