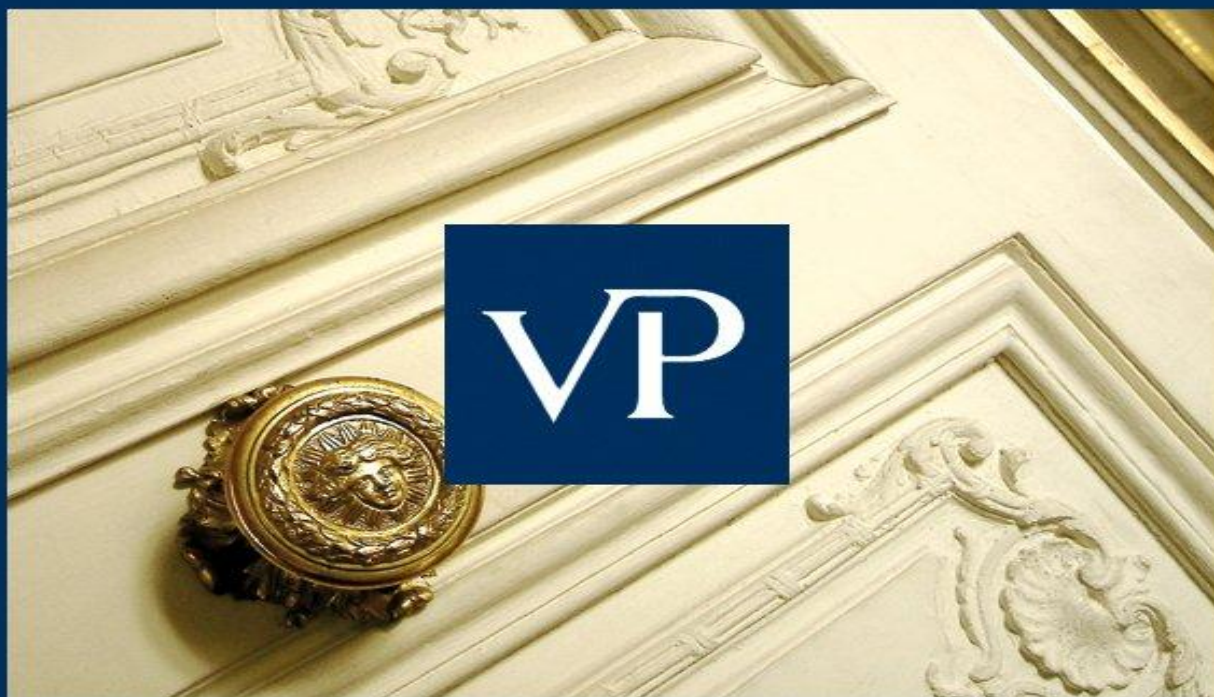


Frankfurt am Main - Westend-Nord

Charmante Altbau-Maisonette mit Loft-Atmosphäre in begehrter Lage

Objektnummer: 26001177



KAUFPREIS: 1.390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m² • ZIMMER: 5

Objektnummer: 26001177 - 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: 26001177 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord

Auf einen Blick

Objektnummer	26001177
Wohnfläche	ca. 160 m ²
Etage	4
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1905

Kaufpreis	1.390.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26001177 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord

Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis

laut Gesetz nicht
erforderlich

Objektnummer: 26001177 - 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: 26001177 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord

Ein erster Eindruck

Im vierten Obergeschoss einer klassischen Frankfurter Altbauvilla aus dem Jahr 1905 erwartet Sie diese großzügige Maisonette-Wohnung mit circa 160 m² Wohnfläche und gehobener Ausstattungsqualität. Über eine einladende Diele gelangen Sie in den lichtdurchfluteten Wohnbereich, der sich unter den charakteristischen Dachschrägen des historischen Gebäudes entfaltet.

Der Wohn-/Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung: Ein offener Kamin sorgt für behagliche Atmosphäre, während die angrenzende Einbauküche mit Einbauten und dunklen Arbeitsplatten funktional wie stilvoll zugleich ist und ausreichend Platz für einen Essbereich bietet. Der Essbereich öffnet sich über eine Balkontür mit schmiedeeisernem Geländer zum Balkon und bietet einen Blick ins Grüne bis zur Frankfurter Skyline.

Der private Rückzugsbereich umfasst einen Ankleidebereich, der mit raumhohen Milchglas-Einbauschränken ausgestattet ist und über einen Durchgang zum großzügigen Schlafzimmer verfügt. Das Schlafzimmer ist mit einem weiteren hochwertigen Einbauschränk ausgestattet. Zwei Bäder, eines davon mit Glasdusche und bodentiefen Fliesen, sowie ein separates Gäste-WC mit einer weiteren Dusche runden das großzügige Raumkonzept ab.

Ein besonderes Highlight ist die über eine Treppe erreichbares Atelier unter dem offenen Dachstuhl: Hier verbinden sich die originalen weißen Holzbalken mit vier großen Dachflächenfenstern zu einem außergewöhnlich hellen, loftartigen Rückzugsort, ideal als Arbeits-, Lese- oder Loungebereich. Eine private Bibliothek mit raumhohen, deckenhohen Bücherregalen sowie ein eigener Arbeitsplatz am Fenster ergänzen dieses einzigartige Raumangebot. Die bunten Bleiglasfenster im Treppenhaus unterstreichen den unverwechselbaren Altbaucharme des Anwesens.

Objektnummer: 26001177 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord

Ausstattung und Details

- Einbauküche mit Einbauten
- Großzügige Einbauschränke mit Schiebetüren
- Offener Kamin
- Parkettboden
- Isoglas-Holzfenster
- Historische Bleiglasfenster im Treppenhausbereich
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Gäste-WC mit Dusche
- Lesezimmer mit raumhohen Bücherregalen
- Loftartiges Atelier unter offenem Dachstuhl mit vier Dachflächenfenstern
- Balkon mit schmiedeeisernem Geländer, Vier Dachflächenfenster und Skylineblick

Objektnummer: 26001177 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord

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 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 U-Bahnstation "Grüneburgweg" (U1, U2, U3 und U8) befinden sich in unmittelbarer Nähe. 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 höchste Qualität.

Objektnummer: 26001177 - 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 Handelsregistrauszugs, 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: 26001177 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com