

Frankfurt am Main - Westend-Nord

# Großzügiges Altbau-Flair, Dreizimmerwohnung in Bestlage

Objektnummer: 26001126



MIETPREIS: 3.100 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 144 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26001126 - 60323 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: 26001126 - 60323 Frankfurt am Main - Westend-Nord

## Auf einen Blick

Objektnummer	26001126	Mietpreis	3.100 EUR
Wohnfläche	ca. 144 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	350 EUR
Dachform	Satteldach	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Zimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2019
Schlafzimmer	2	Zustand der Immobilie	saniert
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1922	Nutzfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26001126 - 60323 Frankfurt am Main - Westend-Nord

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	81.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.06.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1922

Objektnummer: 26001126 - 60323 Frankfurt am Main - Westend-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001126 - 60323 Frankfurt am Main - Westend-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001126 - 60323 Frankfurt am Main - Westend-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001126 - 60323 Frankfurt am Main - Westend-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001126 - 60323 Frankfurt am Main - Westend-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001126 - 60323 Frankfurt am Main - Westend-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001126 - 60323 Frankfurt am Main - Westend-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001126 - 60323 Frankfurt am Main - Westend-Nord

## Die Immobilie



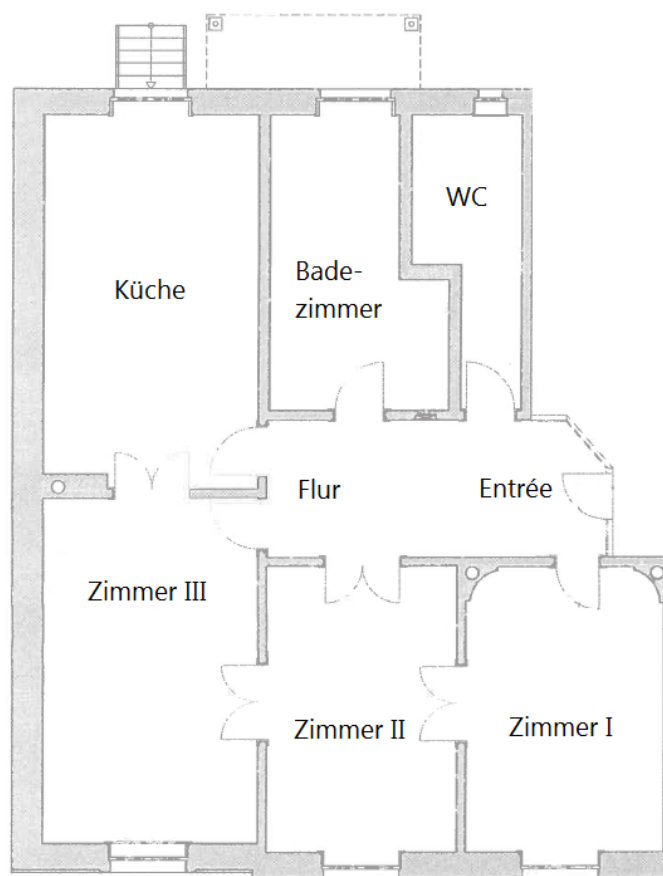
Objektnummer: 26001126 - 60323 Frankfurt am Main - Westend-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001126 - 60323 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: 26001126 - 60323 Frankfurt am Main - Westend-Nord**

## **Ein erster Eindruck**

Diese großzügige Drei-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von circa 144 m<sup>2</sup> bietet ein hochwertiges Wohnambiente in einem Haus aus dem Baujahr 1922. Die Immobilie wurde umfassend Jahr 2019 modernisiert.

Die großzügige Raumgestaltung bietet drei gut geschnittene Zimmer. Die sich ideal als gemütlicher Wohnraum, als komfortables Arbeitszimmer und geräumiges Schlafzimmer nutzen lassen. Hervorzuheben sind die beeindruckenden Deckenhöhen von ca. 3,80 Meter, die ein außergewöhnlich großzügiges Raumgefühl vermitteln. Die Decken sind teils mit Stuckelementen und aufwendiger Deckenmalerei gestaltet und unterstreichen den historischen Charme des Objekts. Stimmig ergänzt wird dies durch hochwertige Flügeltüren und Echtholz-Eichenparkettboden, die in Kombination eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen.

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Das Tageslichtbad ist mit einer freistehenden Badewanne, einer separaten Dusche, einem eleganten Waschtisch mit Unterschrank sowie WC modern und ansprechend gestaltet. Für Gäste steht zudem ein separates Gäste-WC zur Verfügung. Teilweise installierte elektrische Rollläden sorgen für erhöhten Wohnkomfort und ermöglichen die individuelle Regulierung des Lichteinfalls.

Die Einbauküche ist ein weiteres Ausstattungsmerkmal dieses Objekts. Sie ist mit modernen Geräten ausgestattet, darunter eine Kühl- und Gefrierkombination, eine Geschirrspülmaschine, ein Backofen sowie ein Cerankochfeld mit integriertem Bora-Abzugssystem. Hier lassen sich kulinarische Wünsche mühelos realisieren. Praktische Details wie ein Abstellraum im Kellergeschoss, ein separater Waschraum mit Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner sowie ein Fahrradabstellplatz erleichtern den Alltag. Ein privater Gartenanteil steht zur Verfügung und bietet die Möglichkeit zum Aufenthalt im Freien.

Die effiziente Zentralheizung sorgt in allen Räumen für angenehme Wärme. Die Ausstattungsqualität ist durchgängig auf gehobenem Niveau gehalten und erfüllt hohe Ansprüche an Komfort und Stil.

Die gelungene Verbindung aus dem charakteristischen Charme eines Altbaus und zeitgemäßer Ausstattung macht diese Wohnung zu einem attraktiven Angebot für Interessentinnen und Interessenten, die das Besondere suchen. Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort von den zahlreichen Details und Möglichkeiten, die dieses Objekt bietet. Vereinbaren Sie gerne einen Termin, um sich ein eigenes Bild von dieser

**Immobilie zu machen.**

**Diese Erdgeschosswohnung verbindet traditionelle Architektur mit modernem Wohnkomfort und wird so unterschiedlichen Ansprüchen in besonderer Weise gerecht.**

**Objektnummer: 26001126 - 60323 Frankfurt am Main - Westend-Nord**

## **Ausstattung und Details**

- Echtholz-Eichenparkettboden
- Hochwertige Fliesen
- Raumhöhe circa 3,80 Meter
- Decken mit Stückerlementen, Deckenmalerei
- Flügeltüren
- Neue Einbauküche mit Kühl- und Gefrierkombination, Geschirrspülmaschine, Backofen, Cerankochfeld mit Bora-Abzugssystem
- Hochwertiges Tageslichtbad mit freistehender Badewanne, separater Dusche, Waschtisch mit Unterschrank und WC
- Gäste-WC
- Teilweise elektrische Rollläden
- Gartenanteil
- Abstellraum im Kellergeschoss
- Waschraum mit separaten Anschlüssen
- Fahrradabstellplatz

**Objektnummer: 26001126 - 60323 Frankfurt am Main - Westend-Nord**

## **Alles zum Standort**

Das Westend gilt nach wie vor als der beliebteste und begehrteste Stadtteil Frankfurts. Hier finden Sie echte Lebensqualität. Schöne und repräsentative Mehrfamilienhäuser aus der Jahrhundertwende prägen das Umfeld. Gerade die hervorragende Infrastruktur zeichnet das angenehme Wohnklima aus. So schätzen seine Bewohner einerseits die Nähe zur City, der Alten Oper, der „Fressgass“ sowie zu dem Bankenviertel und andererseits die Entspannung im Grüneburg- und Rothschildpark oder dem berühmten Palmengarten. Die große Auswahl an ausgezeichneten Restaurants und Geschäften, Kindergärten sowie allen Schulzweigen, runden das Gesamtbild ab.

Die U-Bahnstation „Westend“ (U6, U7) befinden sich in unmittelbarer Nähe. Alle Linien fahren in die Innenstadt. Mit dem PKW sind Sie in wenigen Minuten in der City, in etwa 10 Minuten auf der A66, Anschluss Messe und am Hauptbahnhof. Der Flughafen ist circa 15 Minuten entfernt.

**Objektnummer: 26001126 - 60323 Frankfurt am Main - Westend-Nord**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26001126 - 60323 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)**