

Frankfurt am Main – Westend

# Stilaltbauetage mit Garten

Property ID: 24001012



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

PURCHASE PRICE: 1.600.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 173 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5

Property ID: 24001012 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24001012 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## At a glance

Property ID	24001012	Purchase Price	1.600.000 EUR
Living Space	ca. 173 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	According to the arrangement	Modernisation / Refurbishment	2022
Rooms	5	Condition of property	Renovated
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 10 m <sup>2</sup>
Year of construction	1889	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24001012 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	GAS	Final Energy Demand	211.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	12.05.2027	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas		

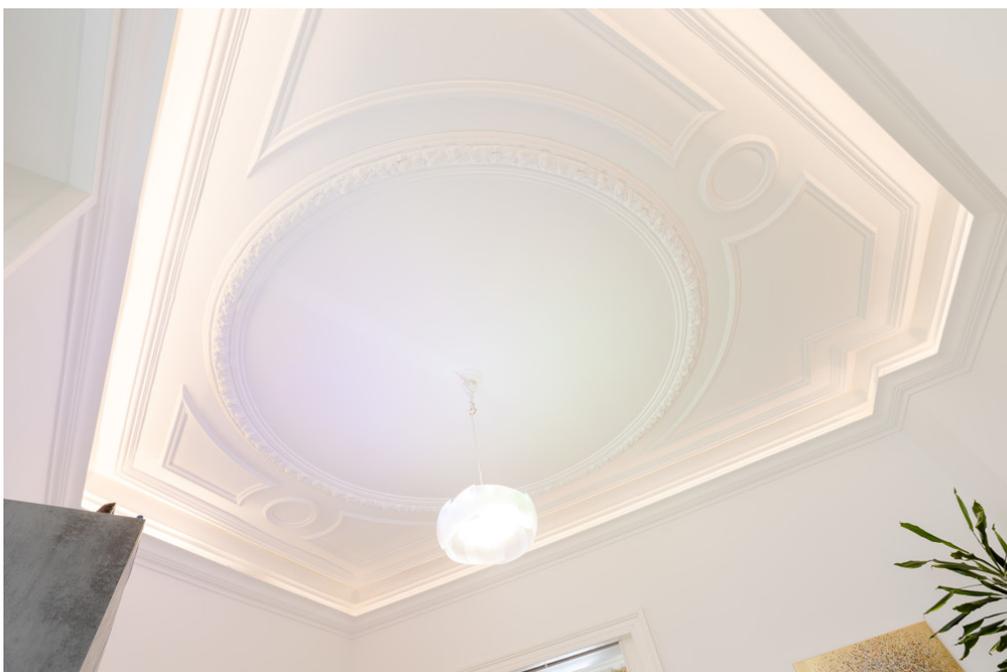
Property ID: 24001012 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## The property



Property ID: 24001012 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## The property



Property ID: 24001012 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## The property



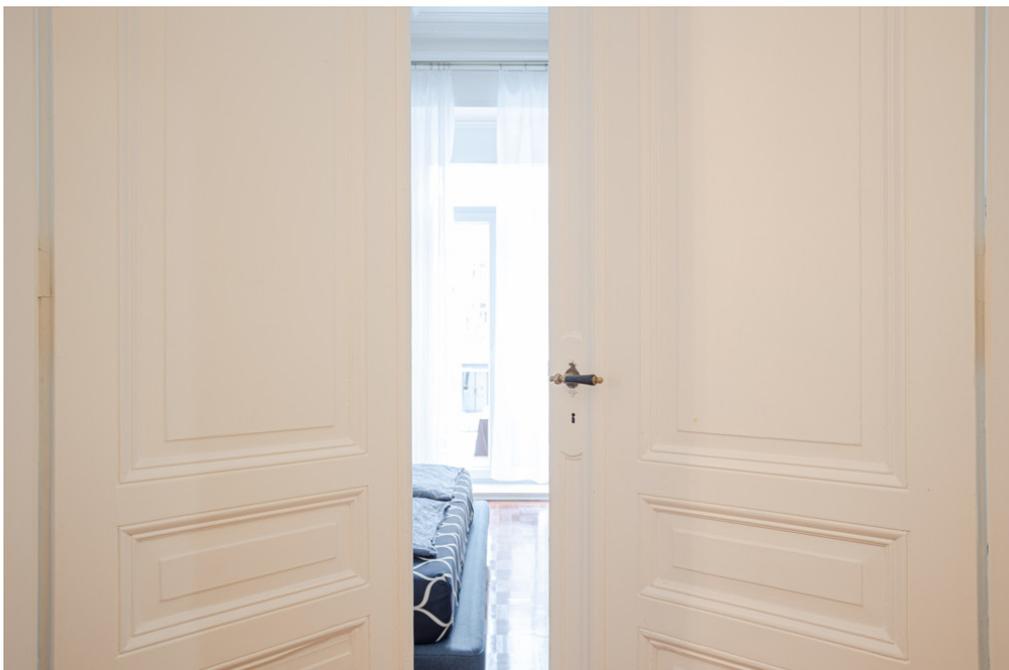
Property ID: 24001012 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## The property



Property ID: 24001012 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## The property



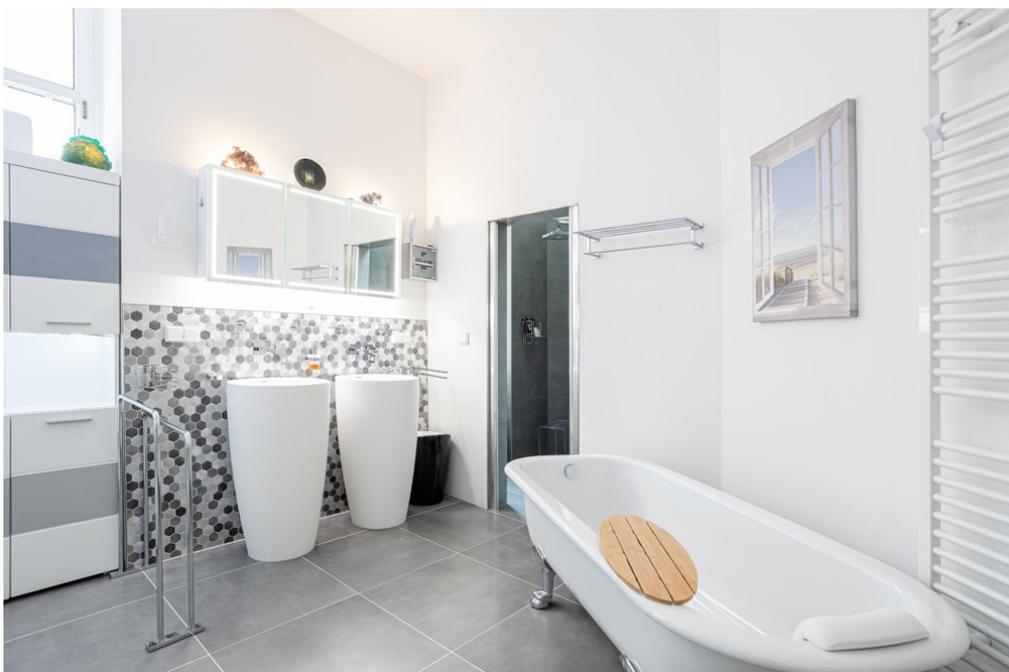
Property ID: 24001012 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## The property



Property ID: 24001012 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## The property



Property ID: 24001012 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## The property



Property ID: 24001012 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## The property



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Property ID: 24001012 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24001012 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## A first impression

Die herrschaftliche Stilaltbauetage liegt im Hochparterre eines Fünffamilienhauses aus der Gründerzeit. Die dekorative Fassade ist denkmalgeschützt. Die große Fünf-Zimmer-Wohnung beeindruckt durch ihre über vier Meter hohen, majestätischen Stuckdecken. Der klassische Gründerzeitstil wird zusätzlich durch die originalen Kassetten-Türen, Flügeltüren, eine Schiebetür hervorgehoben. Fast alle Türen haben noch die alten, dekorativen Türgriffe. Sehr beeindruckend ist auch die originale Eingangstür. Die geräumige Küche, als Mittelpunkt der Wohnung, ist mit einer luxuriösen, maßangefertigten Einbauküche mit Elektrogeräten von Gaggenau und einer Kochinsel ausgestattet (Baujahr 2020). Praktisch ist die angrenzende Abstellkammer. Die Küche ist durch eine imposante Schiebetür vom aktuellen Wohnzimmer getrennt. Alle Räume sind großzügig und hell und mit dekorativen Stuckdecken versehen. Die Wohnung bietet zwei Tageslicht-Badezimmer und ein separates WC. Im Sondernutzungsrecht stehen zwei Gartenbereiche zur Verfügung : ein Vorgarten und ein Outdoorbereich an der Rückseite des Hauses, den man zur Zeit über eins der Zimmer und die dazugehörige Terrasse erreicht. Es liegt zusätzlich eine Genehmigung vor, das jetzige Küchenfenster in eine Terrassentür umzugestalten und so auch von der Küche in diesen Außenbereich zu gelangen. Das Haus wurde in den Jahren 2018 - 2019 aufwändig modernisiert. 2022 entstand u.a. ein neues Dach. Die stilvolle, klassische Wohnung mit zwei Außenbereichen eignet sich auch für eine Familie mit mehreren Kindern als Stadtdomizil mit echtem Altbauflair. Die Wohnlage ist ideal für Stadtmenschen mit hohen Ansprüchen : Sie wohnen in einer ruhigen Seitenstraße , nur wenige Minuten fußläufig zur Alten Oper und der Freßgasse oder zum Oeder Weg entfernt.

Property ID: 24001012 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Details of amenities

- Über vier Meter hohe Stuckdecken
- Kunststoff-Iso-Fenster
- Originale Stilelemente - Flügeltüren, Schiebetür, hohe Zimmertüren mit alten Beschlägen, hohe Fußleisten, imposante Eingangstür
- Maßangefertigte Luxusküche (BJ 2020) mit Kochinsel, Bar und Geräten von Gaggenau
- Großes Tageslichtbad mit freistehender Badewanne und separater Dusche
- Fußbodenheizung im Bad
- Separates WC
- Tageslicht-Duschbad en Suite
- Hochwertige Bad-Einbauten
- Hauswirtschaftsanschlüsse im Badezimmer und in der Kammer
- Gasetagenheizung
- Fußbodenheizung im Badezimmer
- Bosch Smart-Home-System
- Fingerprint Sensor
- Smart Lock
- Monitor
- Elektrische Rollläden
- Zwei Balkone
- Geräumiger Kellerraum

Property ID: 24001012 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## All about the location

Eingebettet zwischen Goethe Universität, Messegelände und Botanischem Garten erstreckt sich das an der Alten Oper beginnende Viertel in den Westen von Frankfurt. Es besticht aufgrund seiner zentrumsnahen und verkehrsgünstigen, dennoch aber ruhigen Lage ebenso, wie durch die Eleganz seiner historischen Prachtbauten, die von wohlhabenden Bürgern im 19. und frühen 20. Jahrhundert errichtet wurden. Begrünte Straßen, Plätze und Parks bieten Flaneuren und Sportlern, Familien oder Singles reichlich Raum zum Leben. Der Palmengarten und der weitläufige Grüneburgpark im Westen sowie der Rothschildpark im Osten bilden den grünen Rahmen des noblen Stadtteils, der durchweg über Immobilien in Premiumlagen verfügt. Für Lebendigkeit sorgen kleine, exklusive Läden, die Luxusgüter oder Genusswaren anbieten. Das gastronomische Angebot ist durchweg gehoben bis erlesen. Viele Cafés und Restaurants besitzen Gärten und Terrassen, deren mediterranes Flair für Lunch und Dinner sehr geschätzt wird. Die U-Bahnstation Eschenheimer Tor befindet sich in unmittelbarer Nähe. Von der Station fahren die U-Bahnen U1, U2, U3 und U8. 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 20 Minuten entfernt.

Property ID: 24001012 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.5.2027. Endenergiebedarf beträgt 211.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1889. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Property ID: 24001012 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Doris Jedlicki

---

Feldbergstraße 35 Frankfurt am Main - Westend

**E-Mail:** [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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