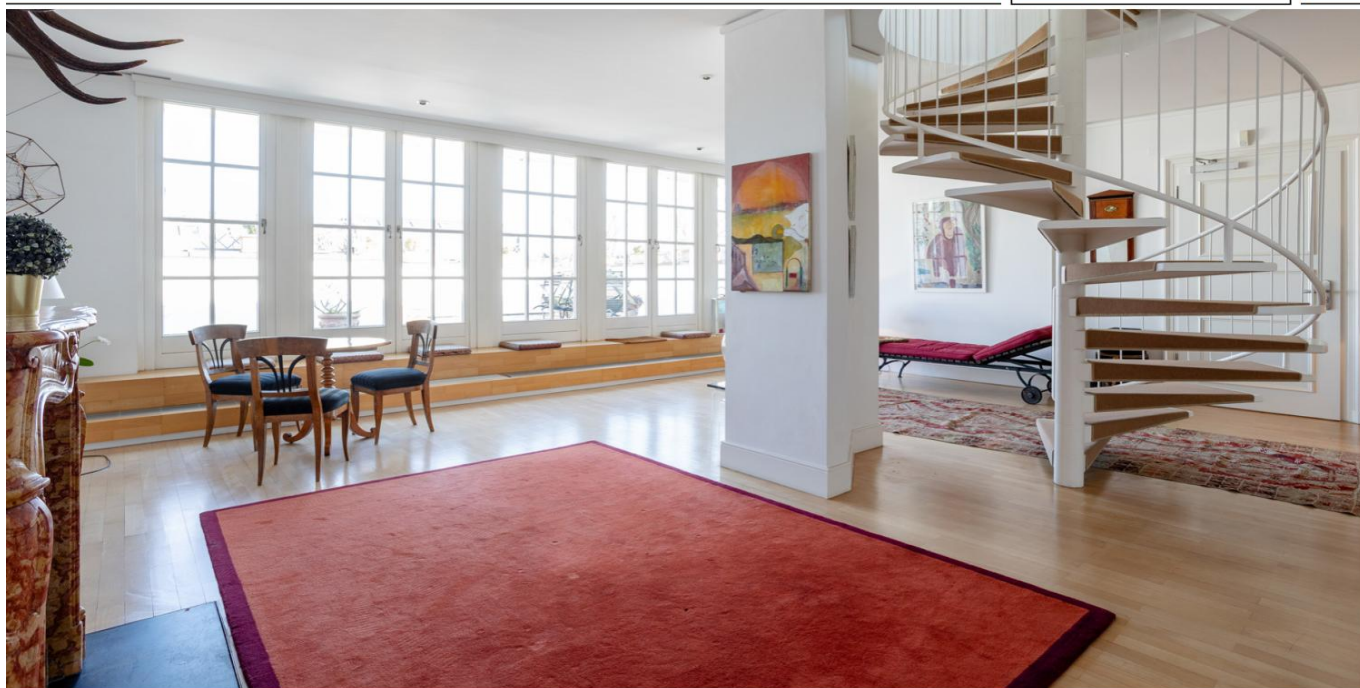


Frankfurt am Main – Westend

# Exklusive Maisonnettewohnung mit großer Dachterrasse

CODE DU BIEN: 25001128



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

PRIX D'ACHAT: 2.450.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 219,1 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6

CODE DU BIEN: 25001128 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25001128 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## En un coup d'œil

|                       |              |
|-----------------------|--------------|
| CODE DU BIEN          | 25001128     |
| Surface habitable     | ca. 219,1 m² |
| Etage                 | 4            |
| Pièces                | 6            |
| Chambres à coucher    | 4            |
| Salles de bains       | 3            |
| Année de construction | 1900         |

|                              |                                                                            |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 2.450.000 EUR                                                              |
| Type                         | Maisonette                                                                 |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 2,856 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 1990                                                                       |
| État de la propriété         | Bon état                                                                   |
| Technique de construction    | massif                                                                     |
| Aménagement                  | Terrasse, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon                            |

CODE DU BIEN: 25001128 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 02.10.2028           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 153.00 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | E                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1900                                        |

CODE DU BIEN: 25001128 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001128 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001128 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001128 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001128 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001128 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001128 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001128 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété



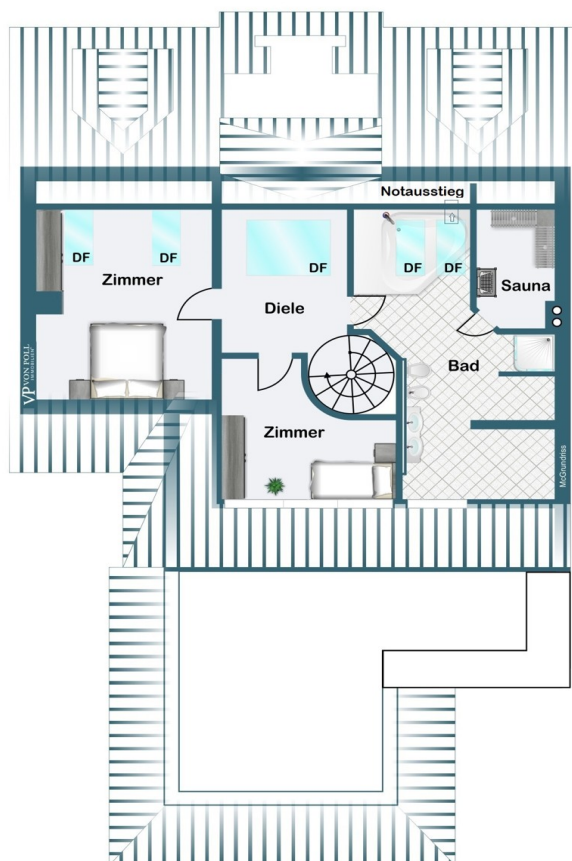
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

CODE DU BIEN: 25001128 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25001128 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Une première impression

In einem wunderschönen Altbau, in der absoluten Bestlage des Frankfurter Westends, befindet sich diese außergewöhnliche Maisonettewohnung in einer kleinen Wohneinheit, die exklusives Wohnen mit viel Privatsphäre verbindet. Die Wohnung bietet großzügige Räumlichkeiten, eine weitläufige Dachterrasse und großes Potenzial zur individuellen Gestaltung. Mit einem Lift, der Sie direkt ins vierte Obergeschoss führt, genießen Sie höchsten Wohnkomfort in einer der begehrtesten Lagen Frankfurts. Eine echte AAA Lage, besser kann man in dieser Stadt nicht leben. Die Wohnung ist geprägt von Licht und Großzügigkeit. Der Mittelpunkt dieser Etage ist ein heller, großer Raum mit Kamin und direktem Zugang zur weitläufigen Dachterrasse, die mit circa 45 m<sup>2</sup> viel Platz für Entspannung und gesellige Stunden im Freien bietet. Der Blick reicht über die umliegenden Dächer des Viertels und vermittelt ein angenehmes, offenes Wohngefühl. Ferner befinden sich drei flexibel nutzbare Zimmer: eines mit Duschbad en Suite und kleinem Austritt zum Balkon, eines mit großzügigem Balkonzugang durch eine doppelflügelige Tür und das dritte Zimmer ebenfalls mit kleinem Austritt zum Balkon und angrenzendem Duschbad. Ergänzt wird die Etage durch eine kleine Küche. In der obersten Etage befinden sich zwei weitere Räume sowie ein sehr großzügiges Badezimmer, das mit Sauna, Doppelwaschbecken und Bidet ausgestattet ist. Die Maisonettewohnung bietet individuelle Nutzungsmöglichkeiten und großes Potenzial für eine Neugestaltung. Die Wohnung wurde Ende der 80/90er Jahre umfassend modernisiert, einschließlich der Fenster, die ebenfalls aus diesem Jahr stammen. Ein Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum. Ein Waschraum ist ebenfalls vorhanden. Ein einzigartiges Domizil mit Potenzial – großzügig, lichtdurchflutet und in Frankfurts absoluter Bestlage, in einer kleinen Wohneinheit, fußläufig zum Palmengarten sowie zum Grüneburgpark und zudem in einer prachtvollen Umgebung – Residieren par excellence.

CODE DU BIEN: 25001128 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Détails des commodités

- Exklusive Maisonettewohnung
- Bestlage im Frankfurter Westend
- Lift führt exklusiv ins und 4. Obergeschoss
- Großzügige Dachterrasse (ca. 45 m²) mit beeindruckendem Blick über die Dächer Frankfurts
- Markisen
- Ein Balkon für zusätzlichen Außenraum
- Stilvolles Altbauhaus mit klassizistischer Architektur
- Altbaucharme mit hohen Decken (über 3 Meter)
- Flügeltüren und großzügige Raumaufteilung
- Originaler Parkettboden
- Ein offener Kamin vorhanden
- Lichtdurchflutete Räume durch große Fensterflächen
- Modernisierung Ende der 80/90er Jahre
- Historischer Charakter mit viel Potenzial zur individuellen Gestaltung
- Ein Kellerraum für zusätzlichen Stauraum

CODE DU BIEN: 25001128 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Tout sur l'emplacement

Willkommen in einer der begehrtesten Wohnlagen Frankfurts. Diese charmante Altbauwohnung befindet sich in einer der schönsten Straßen des Westends, umgeben von prachtvollen Gründerzeitfassaden und stilvollen Stadtvillen. Die Lage bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Flair und grüner Erholung – der beeindruckende Palmengarten ist nur wenige Gehminuten entfernt und lädt zu entspannten Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein. Zudem befinden sich mit dem wunderschönen Grüneburgpark und dem fantastischen Rothschildpark drei der schönsten Grünflächen Frankfurts in unmittelbarer Nähe. Auch die Alte Oper ist fußläufig erreichbar und bietet ein herausragendes kulturelles Programm in einem der schönsten Gebäude der Stadt. Die direkte Nähe zu diesen herrlichen Grünanlagen verleiht dieser Lage eine besondere Atmosphäre und außergewöhnliche Lebensqualität – das Westend ist schlichtweg die beste Adresse zum Leben in Frankfurt. Hier finden Sie eine exquisite Auswahl an Restaurants, von gehobener Sterneküche bis hin zu charmanten Bistros mit internationaler Vielfalt. Die Cafés sind legendär, ebenso wie die stilvollen Brasserien und die gemütlichen Ecken für entspannte Nachmittage. Dazu kommen exklusive Boutiquen, edle Feinkostläden und besondere Concept Stores, die das Westend zu einem der stilvollsten und lebendigsten Viertel der Stadt machen. Ein weiteres Highlight in fußläufiger Nähe ist die bekannte Fressgass' (Große Bockenheimer Straße). Einst als kulinarische Flaniermeile bekannt, ist sie heute eine belebte Einkaufsstraße mit einer Mischung aus hochwertigen Restaurants, beliebten Cafés, Feinkostläden und erstklassigen Einzelhandelsgeschäften – perfekt für alle, die ausgewählte Genussmomente und erstklassiges Shopping dort wie auch in der nahegelegenen Goethestraße schätzen. Die Anbindung ist hervorragend: Die U-Bahn-Station Westend (U6, U7) ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und bringt Sie schnell in die Innenstadt oder zur Messe. Hier zu wohnen bedeutet, in einer der schönsten, elegantesten und lebenswertesten Gegenden Frankfurts zu sein – ein Viertel, das urbanen Luxus mit einer einzigartigen Atmosphäre verbindet. Ein Zuhause im Westend ist nicht nur eine Adresse, sondern ein Statement für höchste Lebensqualität.

CODE DU BIEN: 25001128 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 153.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

CODE DU BIEN: 25001128 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Doris Jedlicki

---

Feldbergstraße 35 Francfort-sur-le-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)