

Frankfurt am Main - Westend-Nord

# Immeuble d'époque avec local commercial dans un quartier recherché de Westend

**CODE DU BIEN: 25001234**



**PRIX D'ACHAT: 2.180.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 160,62 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 207 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord**

- **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: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord**

## En un coup d'œil

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN          | 25001234        |
| Surface habitable     | ca. 160,62 m²   |
| Type de toiture       | à deux versants |
| Pièces                | 7               |
| Chambres à coucher    | 4               |
| Salles de bains       | 2               |
| Année de construction | 1905-1907       |

|                              |                                                                          |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 2.180.000 EUR                                                            |
| Type de bien                 | Maison multifamiliale                                                    |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 5,95% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 1999                                                                     |
| Surface de plancher          | ca. 184 m²                                                               |
| Aménagement                  | Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Balcon                          |

**CODE DU BIEN: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord**

## Informations énergétiques

|                                                  |                     |
|--------------------------------------------------|---------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage à l'étage |
| Chauffage                                        | Gaz                 |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 05.05.2034          |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                 |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 246.70 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | G                         |
| Année de<br>construction selon le<br>certificat<br>énergétique | 1905                      |

**CODE DU BIEN: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord**

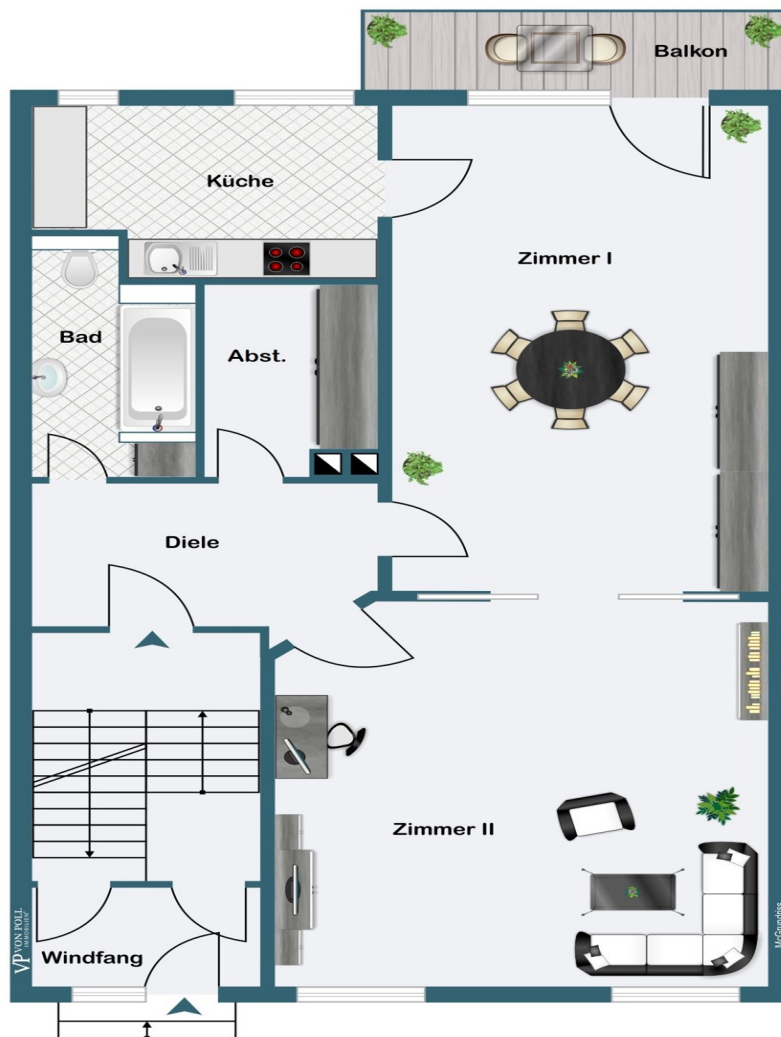
## La propriété

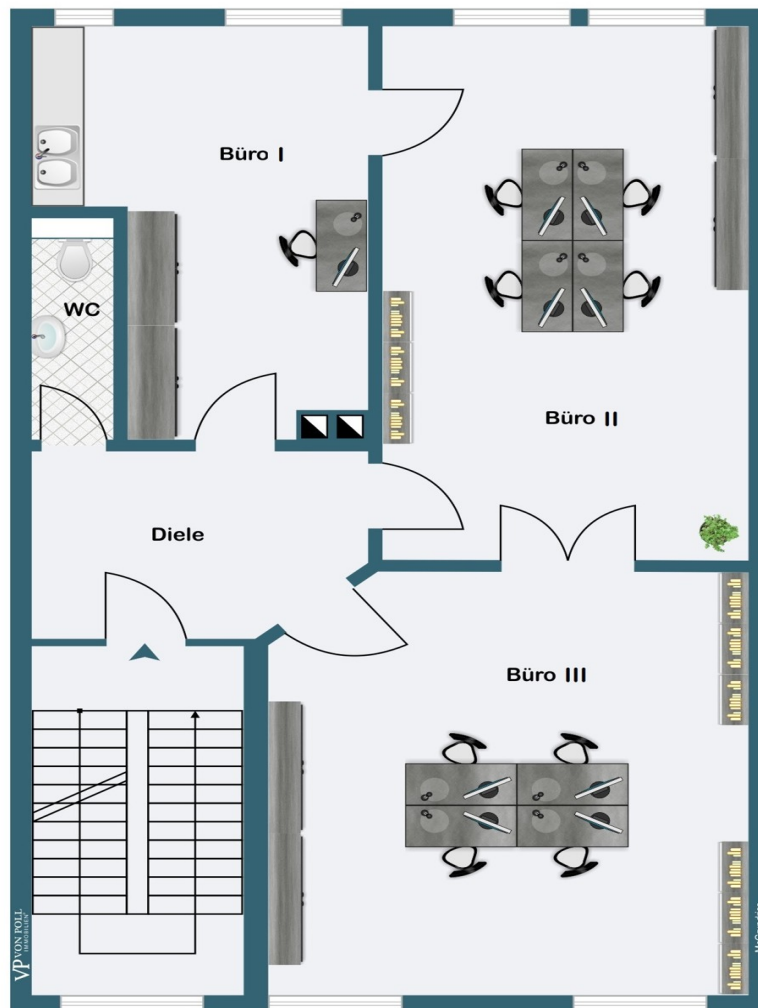


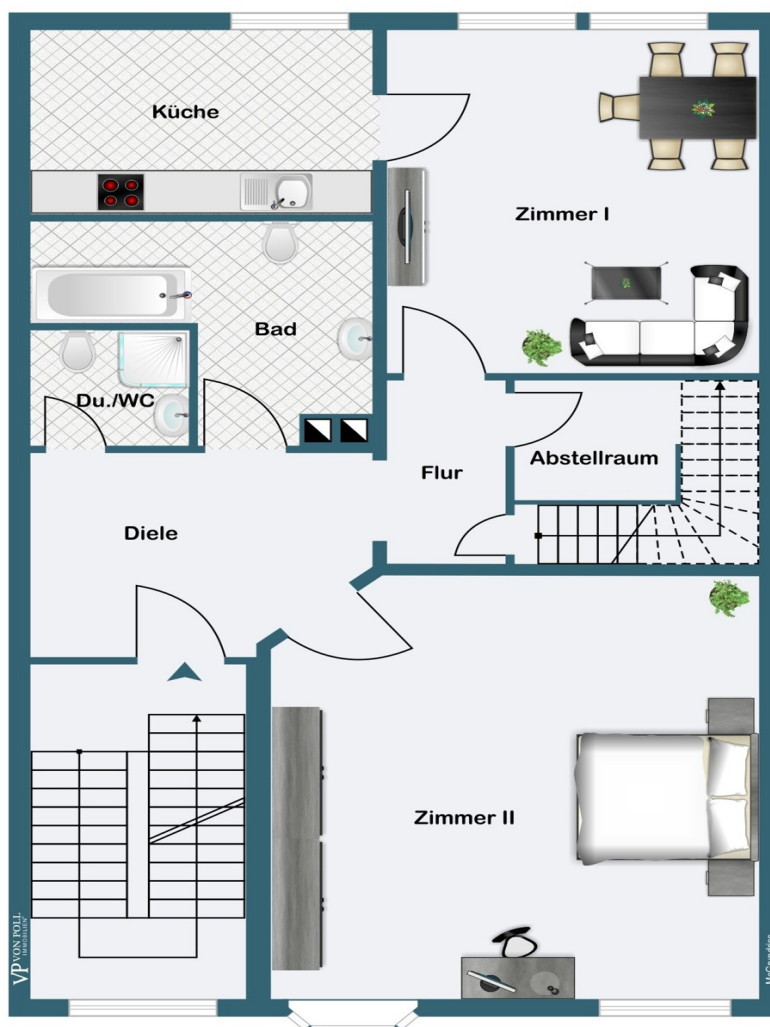


CODE DU BIEN: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord

## 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: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord**

## Une première impression

Cette maison de ville est située dans un quartier résidentiel huppé du Westend, à proximité du parc Holzhausen, et est entourée d'immeubles anciens et d'autres belles maisons de ville avec jardin. La surface totale d'environ 240 m<sup>2</sup> est divisée en deux appartements d'environ 80 m<sup>2</sup> chacun, ainsi qu'un local indépendant d'environ 80 m<sup>2</sup>, anciennement utilisé comme cabinet d'avocats. Le rez-de-chaussée comprend une chambre, une salle de bains avec baignoire et un vaste séjour/salle à manger donnant sur la terrasse et le jardin, prêt à être aménagé avec soin. Le premier étage se compose de trois pièces, d'une kitchenette et de toilettes invités. Cet étage, d'une surface d'environ 80 m<sup>2</sup>, a été utilisé à des fins commerciales et se prête parfaitement à une utilisation ultérieure comme bureau ou espace de travail. Il serait également possible, sous réserve d'autorisation du service d'urbanisme, d'y aménager une salle de bains et de créer ainsi un appartement supplémentaire de deux pièces. Le deuxième étage, outre la chambre, la salle de bains avec baignoire et douche séparée, et un espace de vie/salle à manger confortable, comprend également un dressing/rangement et un accès aux combles aménagés avec une magnifique terrasse sur le toit. Ces combles peuvent être transformés en espace habitable supplémentaire, sous réserve d'autorisation des services d'urbanisme. Les stucs d'origine et de nombreux autres éléments d'époque confèrent à cette propriété un charme historique. Cette charmante demeure offre aux amateurs d'architecture ancienne l'opportunité de créer une résidence unique au cœur du quartier prisé de Westend grâce à une rénovation soignée. De plus, sa division en plusieurs logements offre aux investisseurs diverses possibilités de location.

**CODE DU BIEN: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord**

## Détails des commodités

- Zwei Wohneinheiten
- Eine Gewerbeeinheit
- Drei Küchen
- Zwei Badezimmer
- Drei WCs
- Dachboden
- Balkon
- Dachterrasse
- Vorgarten
- Garten
- Abstellräume
- Keller

**CODE DU BIEN: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord**

## Tout sur l'emplacement

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 ca. 29 Hektar die größte Innenstadt-Parkanlage Frankfurts. Nahezu fließend schließt sich der ca. 19 Hektar großen Palmengarten mit seinem botanischen Garten an. Der nahegelegene Rothschildpark und Holzhausenpark ergänzen dieses Ensemble ideal. Gemeinsam schaffen sie naturnahe Lebensräume mitten in der Stadt und verbinden Erholung, urbanes Leben und botanische Vielfalt auf eindrucksvolle Weise.

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 verschiedener Bushaltestellen sowie der nahegelegenen U-Bahn-Station Grüneburgweg äußerst komfortabel. Von hier aus lassen sich zentrale Ziele schnell und bequem erreichen. Die Frankfurter Innenstadt ist zudem fußläufig erreichbar.

Trotz der unmittelbaren Nähe zum Stadtzentrum präsentiert sich das nördliche Westend als ruhiges und grünes Wohnumfeld mit dezent exklusivem Charakter – ein idealer Rückzugsort für hochwertiges und anspruchsvolles Wohnen.

**CODE DU BIEN: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.5.2034.

Endenergiebedarf beträgt 246.70 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905.

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 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: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord**

## Contact

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

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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