

Frankfurt am Main - Westend-Nord

# Altbauwohnung mit Pariser Flair in perfekter Wohnlage

**CODE DU BIEN: 26001037**



**PRIX D'ACHAT: 995.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 88,65 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: 26001037 - 60323 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: 26001037 - 60323 Frankfurt am Main - Westend-Nord**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26001037	Prix d'achat	995.000 EUR
Surface habitable	ca. 88,65 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Etage	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	1	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	1889		

**CODE DU BIEN: 26001037 - 60323 Frankfurt am Main - Westend-Nord**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 26001037 - 60323 Frankfurt am Main - Westend-Nord

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001037 - 60323 Frankfurt am Main - Westend-Nord

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001037 - 60323 Frankfurt am Main - Westend-Nord

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001037 - 60323 Frankfurt am Main - Westend-Nord

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001037 - 60323 Frankfurt am Main - Westend-Nord

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001037 - 60323 Frankfurt am Main - Westend-Nord

## La propriété



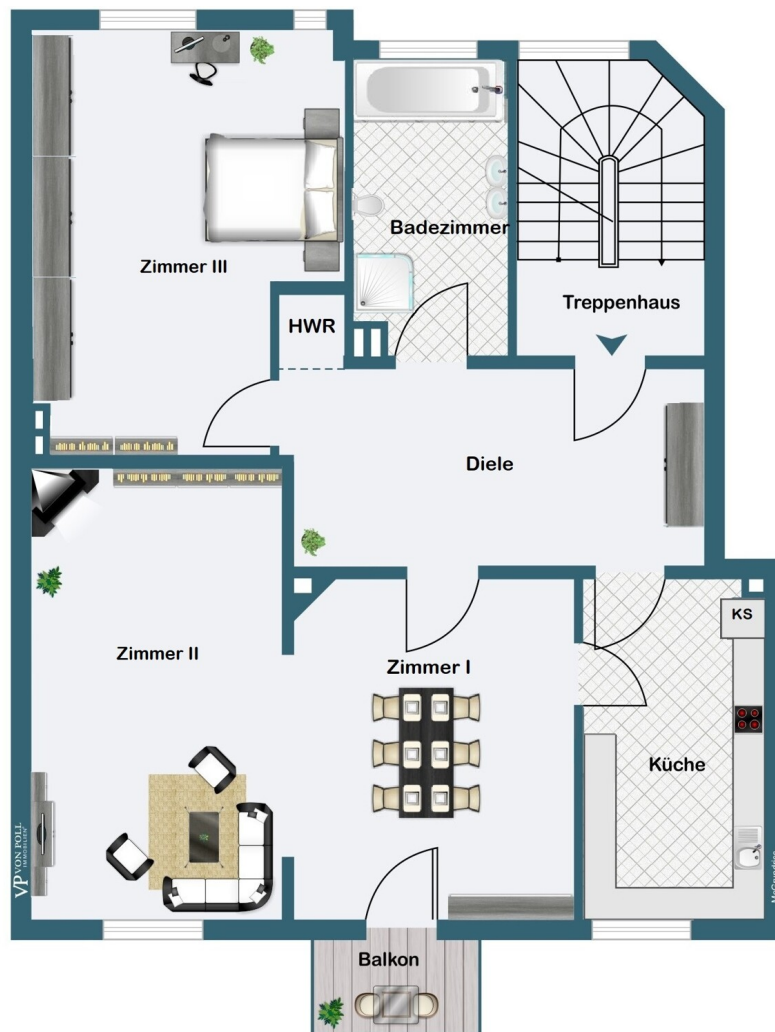
**CODE DU BIEN: 26001037 - 60323 Frankfurt am Main - Westend-Nord**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001037 - 60323 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: 26001037 - 60323 Frankfurt am Main - Westend-Nord**

## Une première impression

Diese elegante Altbauetage im begehrten Westend vereint klassische Architektur mit einem Hauch Pariser Lebensart. In einem denkmalgeschützten Sandsteingebäude gelegen, entfaltet die Wohnung ein Wohngefühl von zeitlosem Altbaucharme und urbanem Lebensgefühl. Das repräsentative Gründerzeithaus verfügt sowie über einen eleganten Hauseingang und bequemes Treppenhaus.

Bereits die Wohndiele der Wohnung vermittelt Großzügigkeit und schafft optisch ein repräsentatives Ambiente mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Parkett, originale Kassetentüren mit antiken Griffen sowie raumhohe Fenster unterstreichen den authentischen Altbaucharme, sowie die Deckenhöhen von circa 3,10 Meter. Die hellen Räume genießen ganztägig Helligkeit und Sonne und verleihen eine freundliche Atmosphäre. Zwischen den zwei Salons ist es aktuell offengehalten und eine Abtrennung der beiden Räume mit Schiebe- oder Flügeltür könnte erfolgen für eine Rückführung in eine Drei-Zimmer-Wohnung.

Das Herzstück der Wohnung bilden zwei nebeneinanderliegende Salons: Einer davon hat einen Ausgang auf den Balkon, der andere verfügt über einen Kamin und eine integrierte Bibliothek. Die Raumhöhen eignen sich ebenso wie in der Wohndiele für elegante Deckenleuchten, die das Ambiente zusätzlich veredeln.

Das Schlafzimmer liegt ruhig zum begrünten Innenhof und bietet einen Blick auf den Hinterhof und schafft einen privaten Rückzugsort. Die klassische, weiß gehaltene Küche überzeugt mit einer stilvollen Granit-Arbeitsplatte in „Pfeffer und Salz“. Großzügige Stauraumlösungen sowie integrierte Deckenspots verbinden Komfort mit moderner Funktionalität. Hier findet sowohl ein kleiner Essplatz als auch anspruchsvolles Kochen mühelos Raum. Über einen Durchgang gelangt man in den angrenzenden Salon mit Balkon und Blick über die exklusive Westend-

Nachbarschaft.

Das großzügige Tageslichtbad präsentiert sich in klassischem Weiß. Ausgestattet mit Badewanne, separater Dusche sowie Doppelwaschtisch mit Spiegel verbindet es Helligkeit mit Komfort. Ein Abstellraum in der Wohndiele mit Hauswirtschaftsanschlüssen für Waschmaschine ergänzt die Bequemlichkeit. Ein charmanter gemeinschaftlich genutzter Garten steht zur Verfügung.

Diese Altbauetage vereint Altbaustil und Großzügigkeit in einer Wohnlage mit internationalem Flair. Umgeben von stilvollen Altbauten, kleinen ruhigen Straßen, Bistros und Geschäften entsteht ein Flair, das an die Eleganz Pariser Wohnquartiere erinnert. Grüneburgpark, Palmengarten, Uni Campus und Alte Oper sind fußläufig erreichbar.

**CODE DU BIEN: 26001037 - 60323 Frankfurt am Main - Westend-Nord**

## Détails des commodités

- Herrschaftliches Gebäude
- Sandsteinfassade
- Hauseingang im Stil der Jahrhundertwende
- Treppenhaus mit authentischer Holztreppe
- Deckenhöhe circa drei Meter
- Deckenhohe Fenster
- Kassetentüren mit antiken Griffen
- Kamin
- Parkettboden
- Bibliothek
- Geräumige Einbauküche mit Granitplatte
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinen-Anschlüssen
- Balkon
- Hinterer Garten gemeinschaftlich nutzbar

**CODE DU BIEN: 26001037 - 60323 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 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 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist dank vieler nahegelegener U-Bahnstationen sowie Bushaltestellen sehr komfortabel. 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 höchster Qualität.

**CODE DU BIEN: 26001037 - 60323 Frankfurt am Main - Westend-Nord**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 26001037 - 60323 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)