

Frankfurt am Main - Westend-Nord

Elegante Drei-Zimmer-Altbauwohnung in ruhiger und gefragter Lage

CODE DU BIEN: 26001092



PRIX D'ACHAT: 1.200.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 97,7 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 26001092 - 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: 26001092 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26001092	Prix d'achat	1.200.000 EUR
Surface habitable	ca. 97,7 m ²	Type	Etage
Etage	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	Modernisation / Rénovation	2023
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Entièrement rénové
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1903	Aménagement	WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26001092 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord

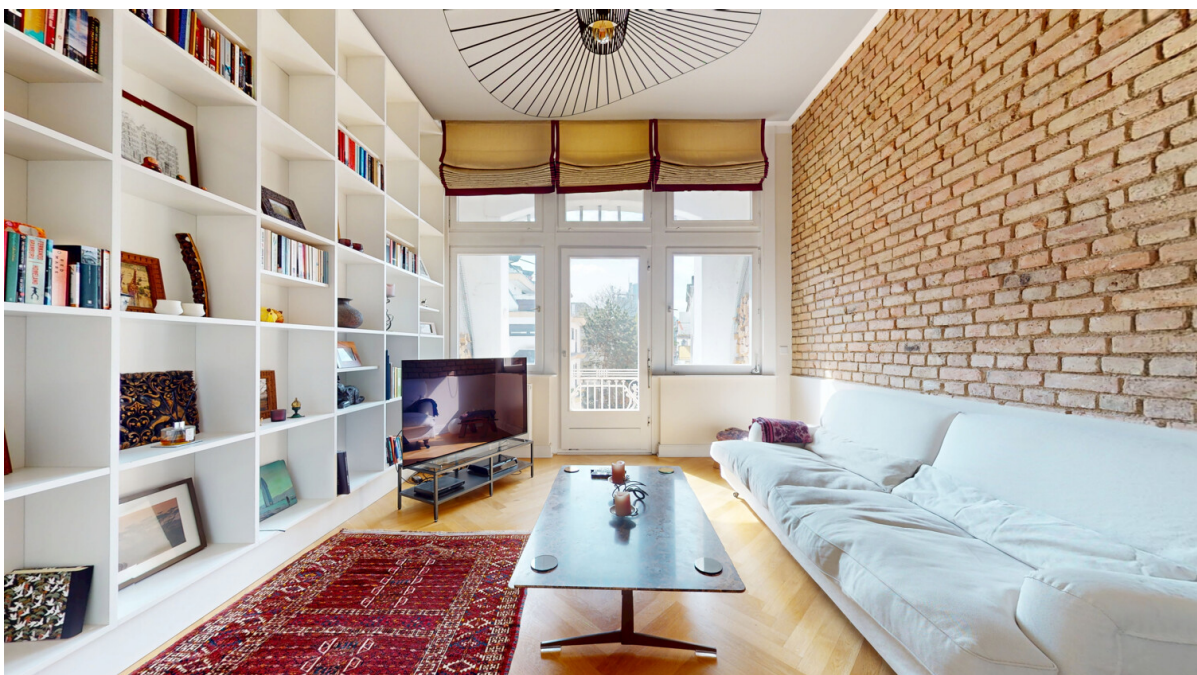
Informations énergétiques

Chauffage	Gaz naturel lourd
Certification énergétique valable jusqu'au	18.08.2028
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	150.20 kWh/m ² a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1903

CODE DU BIEN: 26001092 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord

La propriété



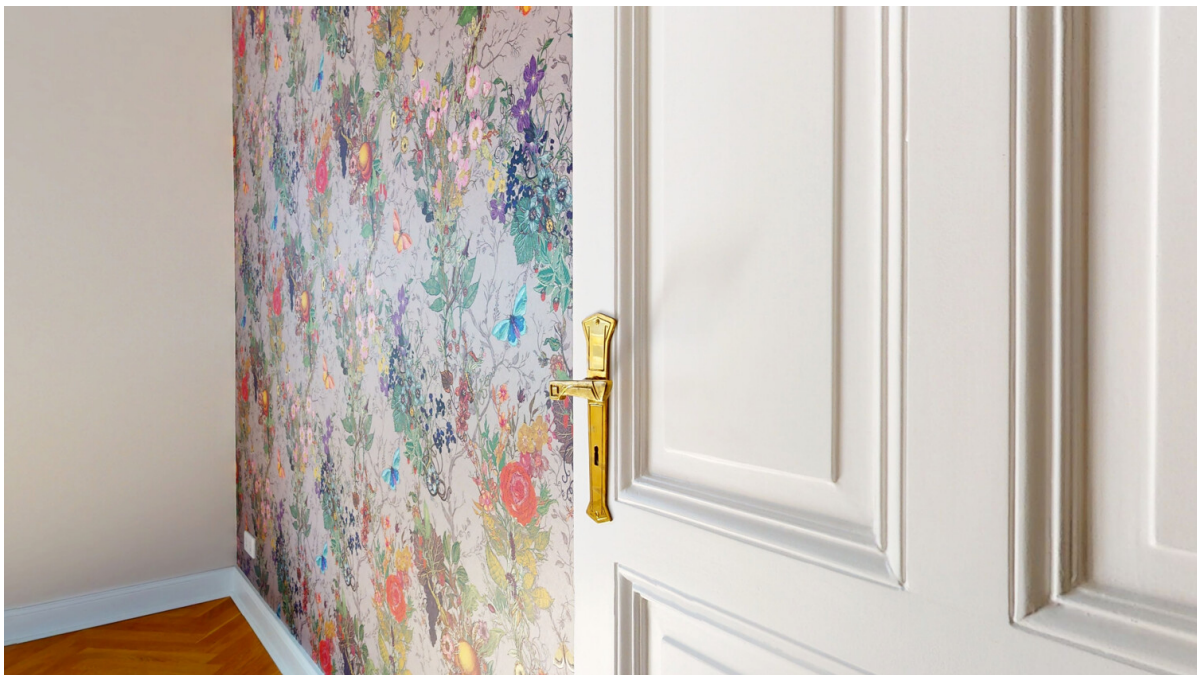
CODE DU BIEN: 26001092 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord

La propriété



CODE DU BIEN: 26001092 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord

La propriété



CODE DU BIEN: 26001092 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord

La propriété



CODE DU BIEN: 26001092 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord

La propriété



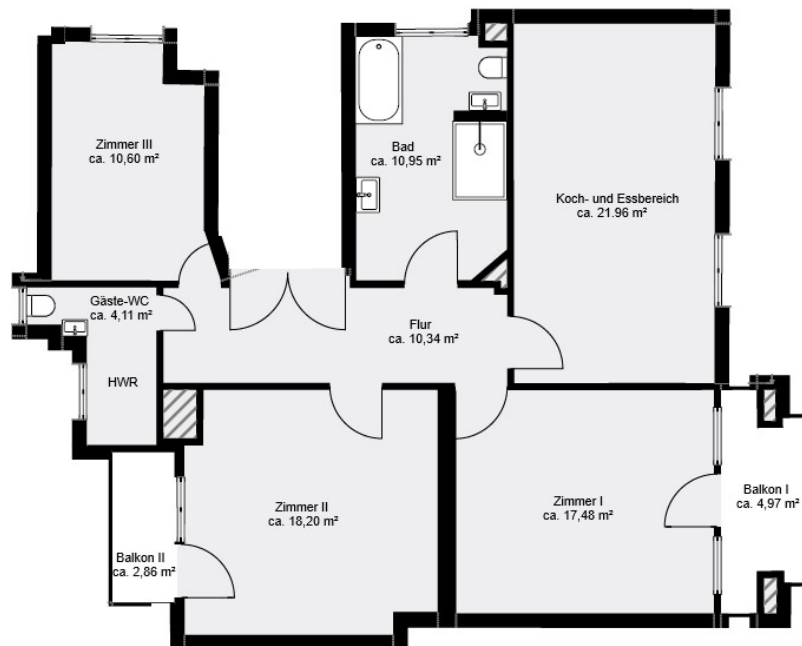
CODE DU BIEN: 26001092 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord

La propriété



CODE DU BIEN: 26001092 - 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: 26001092 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord

Une première impression

Die repräsentative Liegenschaft aus dem Jahr 1903 besticht durch ihre stilvolle Sandsteinfassade und befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Frankfurts – eingebettet zwischen dem Holzhauspark und dem Grüneburgpark. Mit lediglich vier Wohneinheiten bietet das Haus Ruhe, Privatsphäre und Exklusivität.

Die elegante Etagenwohnung im zweiten Obergeschoss erschließt sich über ein gepflegtes Altbau-Treppenhaus und vereint klassischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Sie verfügt über drei großzügig geschnittene Zimmer, zwei Balkone sowie eine weitläufige Wohnküche mit integriertem Essbereich. Ein hochwertig ausgestattetes, modernes Tageslichtbad mit Badewanne und begehrter Dusche sowie ein separates Gäste-WC, das Raum für einen Hauswirtschaftsbereich bietet, unterstreichen den zeitgemäßen Anspruch.

Die Ausstattung ist von besonderer Raffinesse geprägt: liebevoll aufgearbeitete Parkettböden, eine stilvolle Wohnküche mit modernem Interieur und hochwertigen Geräten sowie eine beeindruckende Deckenhöhe von circa 3,45 Metern schaffen ein außergewöhnliches Raumgefühl. Klassische Altbaulemente, ein Kaminofen und eine charaktervolle Klinkerwand in der Wohnküche verleihen der Wohnung eine unverwechselbare Atmosphäre.

Im Zuge der Kernsanierung im Jahr 2014 wurde die Immobilie technisch und gestalterisch auf einen modernen Standard gebracht. Zwischen den Jahren 2019 bis 2023 erfolgte eine geschmackvolle Renovierung des Interieurs unter Verwendung edler Farrow-&-Ball-Farbtöne und hochwertiger Tapeten. Die Innenausstattung präsentiert sich heute in nahezu neuwertigem Zustand und überzeugt durch ihre stilvolle, einladende Ausstrahlung.

Das unmittelbare Umfeld ist geprägt von charmanten Altbauten und einer ruhigen, gehobenen Nachbarschaft. Der Grüneburgweg mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sowie bedeutende kulturelle Einrichtungen wie die Alte Oper und die Innenstadt sind bequem fußläufig erreichbar.

Im monatlichen Hausgeld von 615 Euro ist ein Anteil von 269 Euro für die Instandhaltungsrücklage enthalten.

Diese Immobilie vereint auf elegante Weise urbanen Komfort mit höchster Lebensqualität – ein Zuhause für anspruchsvolle Liebhaber klassischer Altbauarchitektur.

CODE DU BIEN: 26001092 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord

Détails des commodités

- Fischgrätparkettboden
- Fliesen in Holzoptik
- Raumhöhe circa 3,45 Meter
- Stuckelemente
- Hochwertige Tapeten
- Wände mit Farrow-&-Ball Farben
- Moderne Einbauküche mit Granitplatte von Leicht
- Einbauküchengeräte von Miele und AEG
- Einbauschränk im Schlafzimmer
- Kamin Holzofen
- Edle angefertigte Raffrolllos
- Teilweise indirekte Beleuchtung
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Badewanne
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Zwei Balkone
- Altbau Treppenhaus
- Historische Sandsteinfassade

CODE DU BIEN: 26001092 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord

Tout sur l'emplacement

Das nördliche Westend gehört 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 und der nahegelegene Holzhausenpark. Der 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 neorenaissance zeitlichen 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 U-Bahn-Station Grüneburgweg mit den Linien U2, U3 und U8 befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt. Von hier aus erreicht man bequem den Frankfurter Hauptbahnhof sowie den Flughafen. Zur Innenstadt besteht ebenfalls eine direkte und schnelle Anbindung. 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: 26001092 - 60322 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: 26001092 - 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

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

www.von-poll.com