

Frankfurt am Main - Westend-Nord

# Einzigartige Stilaltbauetage mit zwei Balkonen

CODE DU BIEN: 26001122



PRIX D'ACHAT: 1.495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 135,81 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

**CODE DU BIEN: 26001122 - 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: 26001122 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26001122</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 135,81 m<sup>2</sup></b>
<b>Étage</b>	<b>1</b>
<b>Pièces</b>	<b>4</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>2</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1903</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>1.495.000 EUR</b>
<b>Type</b>	<b>Étage</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2009</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 4 m<sup>2</sup></b>
<b>Aménagement</b>	<b>WC invités, Bloc-cuisine, Balcon</b>

CODE DU BIEN: 26001122 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 26001122 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001122 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001122 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001122 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001122 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001122 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001122 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001122 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001122 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord

## La propriété



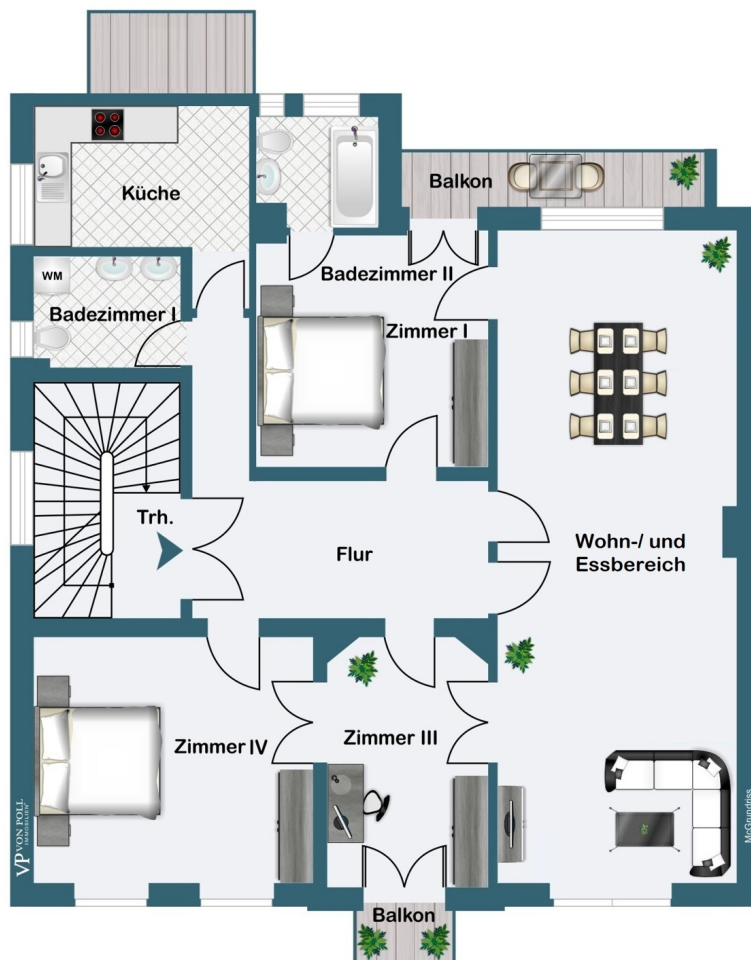
CODE DU BIEN: 26001122 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001122 - 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: 26001122 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord**

## **Une première impression**

In diesem eindrucksvollen, neobarocken Wohnhaus aus dem Jahr 1903 im begehrten Frankfurter Westend, präsentiert sich diese außergewöhnliche Vier-Zimmer-Altbauetage in der Beletage, als ein echtes Schmuckstück klassischer Wohnkultur.

Die exquisite Wohnung vereint historischen Charme mit großzügiger, repräsentativer Raumwirkung, wie sie heute nur noch selten zu finden ist.

Vom großzügigen Entrée, der Diele, mit imposanter Deckenhöhe gelangen Sie in den circa 45 m<sup>2</sup> großen Wohn- und Essbereich. Hier erwartet Sie ein elegantes Ambiente mit aufwendigem Deckenstück, Flügeltüren mit originalen Beschlägen und originalem Fischgrätparkett. Die weiteren zwei Zimmer sind durch Kassettentüren miteinander verbunden.

Großzügige Fensterflächen durchfluten die Räume mit Tageslicht und unterstreichen die beeindruckende Raumhöhe. Über das mittlere der Zimmer erreichen Sie den charmanten Sandsteinbalkon in Südwest Ausrichtung, mit Blick auf die parkähnliche Allee. Ein einzigartiger Platz, der zum Verweilen einlädt.

Das Schlafzimmer mit Badezimmer en suite orientiert sich zur Gartenseite. Von hier aus haben Sie Zugang zu einem weiteren Balkon mit Blick in die grünen Gärten.

Die Lage in der Beletage – dem vornehmsten Geschoss klassischer Stadthäuser – unterstreicht den repräsentativen Charakter dieser Immobilie. Der Holzhausenpark mit seinem barocken Holzhausenschlösschen ist nur wenige Gehminuten entfernt. Die Immobilie steht sowohl außen als auch innen unter Denkmalschutz.

Diese Altbauetage ist eine seltene Gelegenheit für Liebhaber historischer Architektur, die Wert auf Authentizität, Großzügigkeit und eine der besten Lagen Frankfurts legen.

**CODE DU BIEN: 26001122 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord**

## **Détails des commodités**

- Beletage
- Originales Fischgrätparkett
- Kassettentüren
- Originale Beschläge an Fenster sowie Türen
- Üppiger Deckenstuck
- Badezimmer en suite
- Zwei Balkone, einer mit Südwest-Ausrichtung
- Einbauküche
- Holzrollläden, ausstellbar
- Ein weiterer Balkon möglich (bereits vorhanden), nach Durchbruch in der Küche

**CODE DU BIEN: 26001122 - 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 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 U-Bahn-Station Grüneburgweg ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet einen direkten Anschluss an die Innenstadt. Trotz der Nähe zur Frankfurter Stadtmitte präsentiert sich das nördliche Westend ruhig, grün und zurückhaltend exklusiv – ein idealer Rückzugsort für anspruchsvolles Wohnen.

**CODE DU BIEN: 26001122 - 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: 26001122 - 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)**