

Frankfurt am Main – Westend

# Appartement d'époque majestueux avec jardin

**CODE DU BIEN: 25001191**



**PRIX D'ACHAT: 2.500.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 250 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4.5**

CODE DU BIEN: 25001191 - 60325 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: 25001191 - 60325 Frankfurt am Main – Westend**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25001191	Prix d'achat	2.500.000 EUR
Surface habitable	ca. 250 m <sup>2</sup>	Type	Rez de chaussée
Pièces	4.5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	2	Modernisation / Rénovation	2025
Salles de bains	2	État de la propriété	Modernisé
Année de construction	1900	Technique de construction	massif
		Surface de plancher	ca. 24 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 25001191 - 60325 Frankfurt am Main – Westend**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	27.01.2029	Consommation finale d'énergie	136.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	E
		Année de construction selon le certificat énergétique	1900

CODE DU BIEN: 25001191 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété



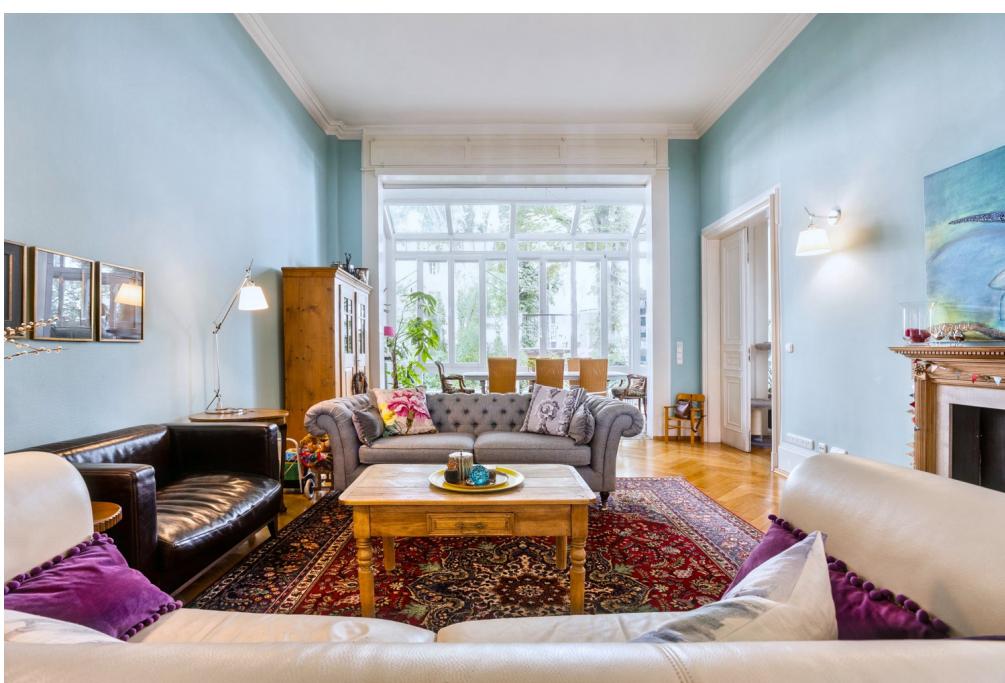
CODE DU BIEN: 25001191 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001191 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001191 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété



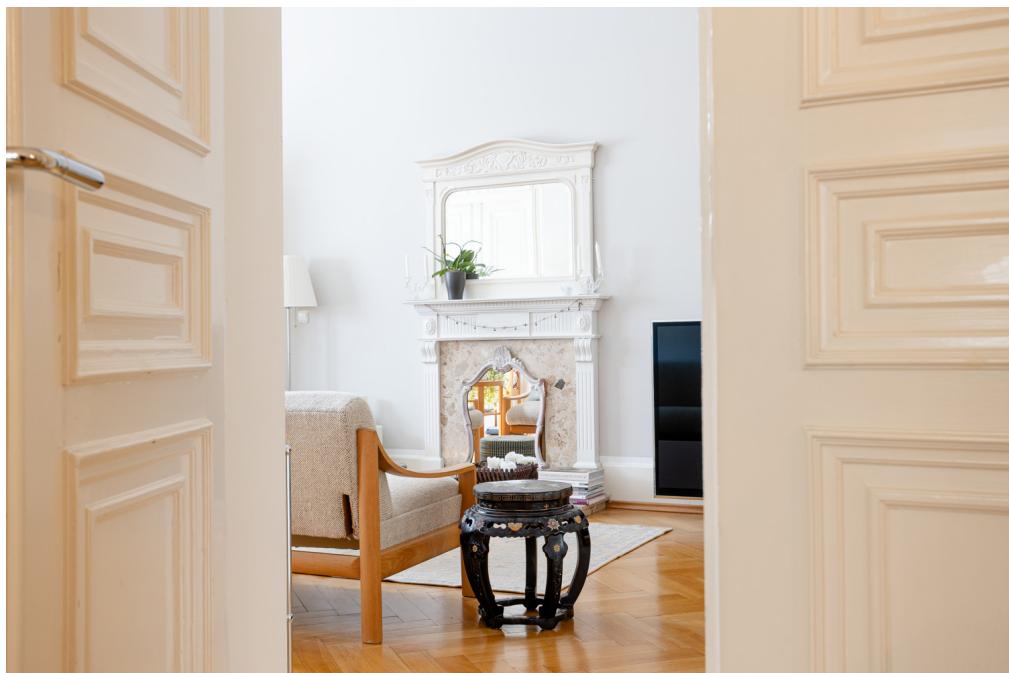
CODE DU BIEN: 25001191 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001191 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001191 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001191 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété



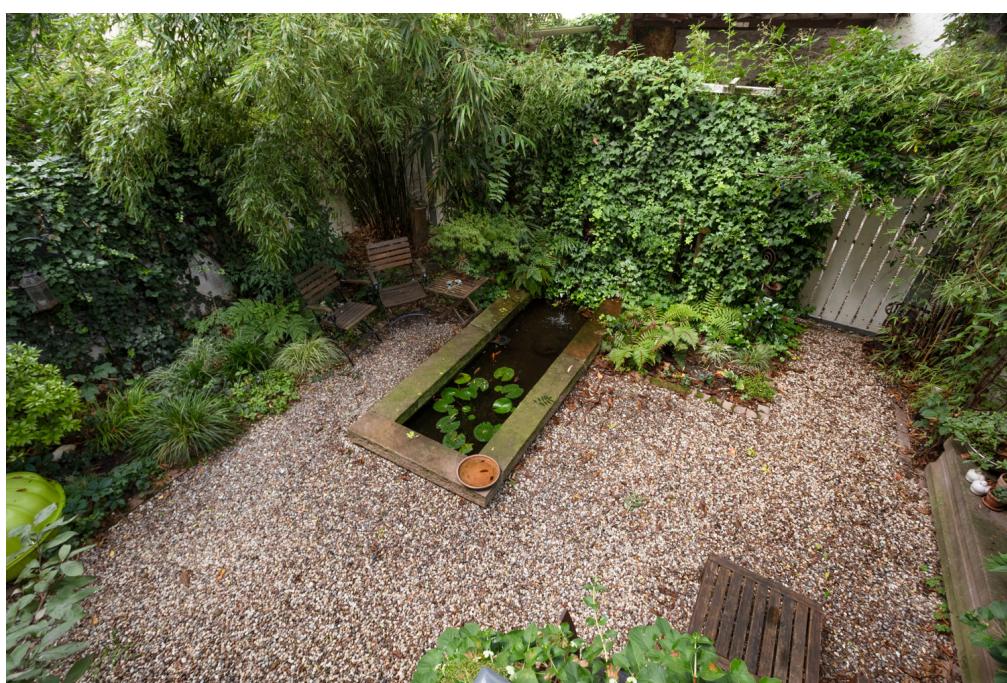
CODE DU BIEN: 25001191 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété



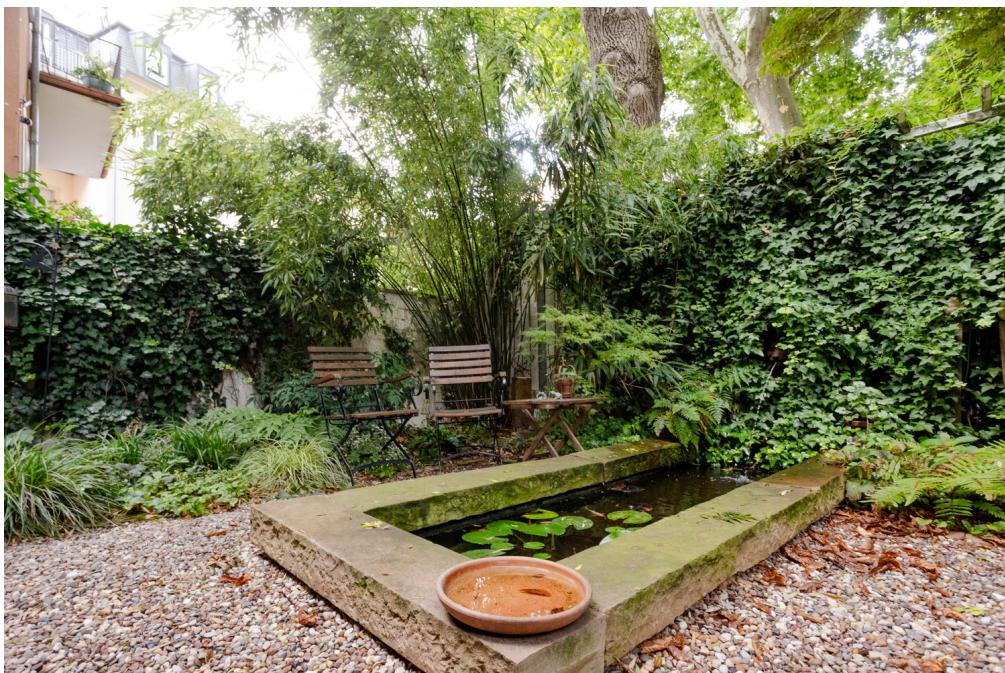
CODE DU BIEN: 25001191 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001191 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001191 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

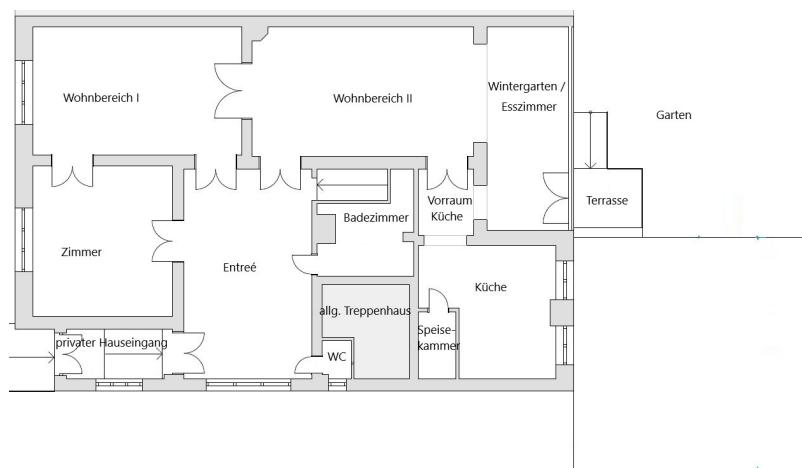
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

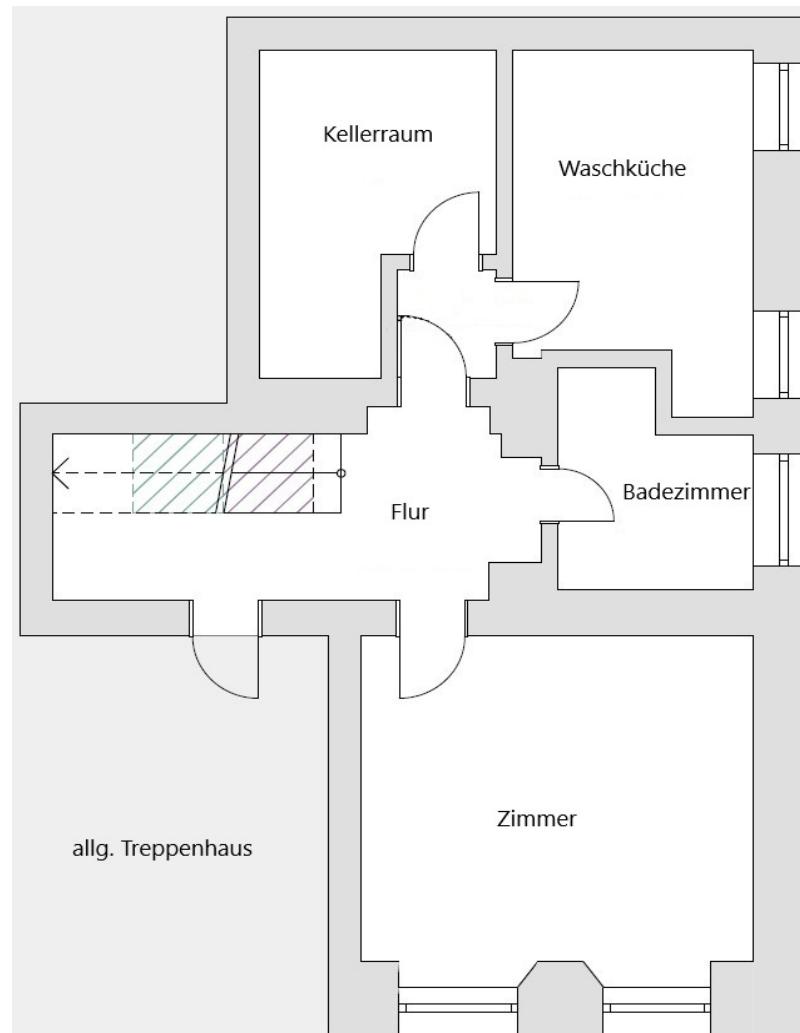
Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD

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

CODE DU BIEN: 25001191 - 60325 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: 25001191 - 60325 Frankfurt am Main – Westend**

## Une première impression

Située au cœur du prestigieux quartier Westend de Francfort, cette maison de ville bénéficie d'un jardin. Cet élégant appartement d'époque, doté d'une entrée privée, occupe le rez-de-chaussée surélevé et le niveau jardin d'un immeuble de quatre appartements de standing. L'entrée privée, l'indépendance de l'appartement au sein de l'immeuble et le jardin enchanteur sont des atouts rares à Francfort. Cet appartement impressionnant se distingue par ses plafonds d'environ quatre mètres de haut et ses éléments d'époque typiques de sa construction autour de 1900, tels que de majestueuses portes doubles et une porte coulissante, des encadrements de portes richement décorés, un parquet à chevrons et de hautes fenêtres dans le style du bâtiment d'origine. Le vaste hall d'entrée du rez-de-chaussée surélevé, empreint d'élégance historique, fait office de salon raffiné. Comme il était de coutume à l'époque de la Gründerzeit, les trois pièces élégantes communiquent par des portes doubles et l'imposante porte coulissante. La salle à manger se situe dans la véranda entièrement vitrée, d'environ quatre mètres de haut elle aussi, richement décorée et s'ouvrant directement sur le jardin. Ces pièces impressionnantes et très élégantes sont baignées de lumière du matin au soir et offrent de magnifiques vues. Depuis la salle à manger, on accède à la terrasse et, par quelques marches, au charmant jardin à l'anglaise. La vaste cuisine dînatoire est dotée d'une cuisine de luxe sur mesure, réalisée dans un style historique authentique, avec des appareils électroménagers modernes et une cuisinière Falcon De Luxe indépendante avec four multifonctions, qui s'intègre parfaitement à l'ambiance de la pièce. La salle de bains, située au rez-de-chaussée surélevé, est également meublée d'élégants éléments de style d'époque. Toutes les salles de bains bénéficient d'un chauffage au sol. Au niveau inférieur de cet appartement en duplex se trouve une chambre spacieuse et lumineuse avec de hauts plafonds et une salle de bains moderne baignée de lumière naturelle. Cet espace dispose d'une entrée indépendante par l'escalier principal. Ce superbe appartement séduit par son charme incomparable et son intérieur luxueux et harmonieux. Le jardin romantique renforce l'atmosphère historique des lieux. Une partie du jardin peut être supprimée afin de créer deux places de parking.

**CODE DU BIEN: 25001191 - 60325 Frankfurt am Main – Westend**

## Détails des commodités

Neue Heizungsanlage wird Ende 2025 eingebaut

Original-Stilelemente:

- Circa 4 Meter hohe Decken, teils mit Stuckleiste
- Profiliert Flügeltüren
- Imposante Schiebetür
- Dekorative Türen mit kunstvoll verzierten Rahmen
- Hohe Fußleisten
- Fischgrätparkett
- Große Fenster im Gründerzeitstil
- Deko Kamin

Maßangefertigte Luxus Küche mit:

- Side-by-Side Gefrier, -Kühlschrank mit Weintemperaturschrank und Eiswürfelbereiter von Liebherr
- Freistehender Herd Falcon - Classic Deluxe "Range-Cooker" mit
- Multifunktionsbackofen, Heizofen und Grill
- Küchenblock
- Miele Spülmaschine

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Privater Eingangsbereich & Garderobe im EG
- Eichenparkett-Kassetten-Boden im Entrée
- Fischgrätparkett in den Wohn-, und Schlafzimmern und in der Küche im Hochparterre
- Fliesen in Holzoptik im Schlafzimmer und Wohnbereich in der unteren Ebene
- VIA-Zement-Mosaik-Fliesen im Wintergarten und den Bädern
- Wäscheabwurf im Bad
- Kunstvolles Mauer-Relief im Wintergarten/Esszimmer
- Malervlies
- Dekorative Heizkörper-Verkleidungen
- Bosch Smarthome steuert :

Alarmanlage

Videoüberwachung innen und außen

Rollläden

Heizungsthermostate

- Glasfaseranschluss
- Fußbodenheizung in den Bädern

- Idyllischer Garten mit historisch eingefasstem Wasserbecken und Freisitz
- Terrasse
- Gartenbewässerung
- Gartenbeleuchtung und Außenstrom über App steuerbar
- Zwei Parkplätze im Gartenteil möglich (genehmigt)

**CODE DU BIEN: 25001191 - 60325 Frankfurt am Main – Westend**

## Tout sur l'emplacement

Eingebettet zwischen Goethe Universität, Messegelände und Botanischem Garten erstreckt sich das an der Alten Oper beginnende Viertel in den Westen von Frankfurt. Es besticht aufgrund seiner zentrumsnahen und verkehrsgünstigen, dennoch aber ruhigen Lage ebenso, wie durch die Eleganz seiner historischen Prachtbauten, die von wohlhabenden Bürgern im 19. und frühen 20. Jahrhundert errichtet wurden. Begrünte Straßen, Plätze und Parks bieten Flaneuren und Sportlern, Familien oder Singles reichlich Raum zum Leben. Der Palmengarten und der weitläufige Grüneburgpark im Westen sowie der Rothschildpark im Osten bilden den grünen Rahmen des noblen Stadtteils, der durchweg über Immobilien in Premiumlagen verfügt. Für Lebendigkeit sorgen kleine, exklusive Läden, die Luxusgüter oder Genusswaren anbieten. Das gastronomische Angebot ist durchweg gehoben bis erlesen. Viele Cafés und Restaurants besitzen Gärten und Terrassen, deren mediterranes Flair für Lunch und Dinner sehr geschätzt wird.

Die U-Bahnstation Westend befindet sich in unmittelbarer Nähe. Von der Station fahren die U-Bahnen U6 sowie die U7. Alle Linien fahren in die Innenstadt. Mit dem PKW sind Sie in wenigen Minuten in der City, in etwa 10 Minuten auf der A66, Anschluss Messe und am Hauptbahnhof. Der Flughafen ist circa 15 Minuten entfernt.

**CODE DU BIEN: 25001191 - 60325 Frankfurt am Main – Westend**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.1.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 136.00 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25001191 - 60325 Frankfurt am Main – Westend**

## 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)