

Frankfurt am Main - Diplomatenviertel

# Modernisierte Maisonettewohnung mit Skylineblick und Gartenanteil im Diplomatenviertel

**CODE DU BIEN: 26001011**



**PRIX D'ACHAT: 925.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 87,5 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: 26001011 - 60487 Frankfurt am Main - Diplomatenviertel**

- 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: 26001011 - 60487 Frankfurt am Main - Diplomatenviertel**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26001011	Prix d'achat	925.000 EUR
Surface habitable	ca. 87,5 m <sup>2</sup>	Type	Maisonette
Pièces	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	2	Modernisation / Rénovation	2012
Salles de bains	2	État de la propriété	Modernisé
Année de construction	1985	Technique de construction	massif
Place de stationnement	1 x Parking souterrain	Surface de plancher	ca. 67 m <sup>2</sup>
		Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26001011 - 60487 Frankfurt am Main - Diplomatenviertel

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	185.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	03.06.2032	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1985

CODE DU BIEN: 26001011 - 60487 Frankfurt am Main - Diplomatenviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001011 - 60487 Frankfurt am Main - Diplomatenviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001011 - 60487 Frankfurt am Main - Diplomatenviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001011 - 60487 Frankfurt am Main - Diplomatenviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001011 - 60487 Frankfurt am Main - Diplomatenviertel

## La propriété



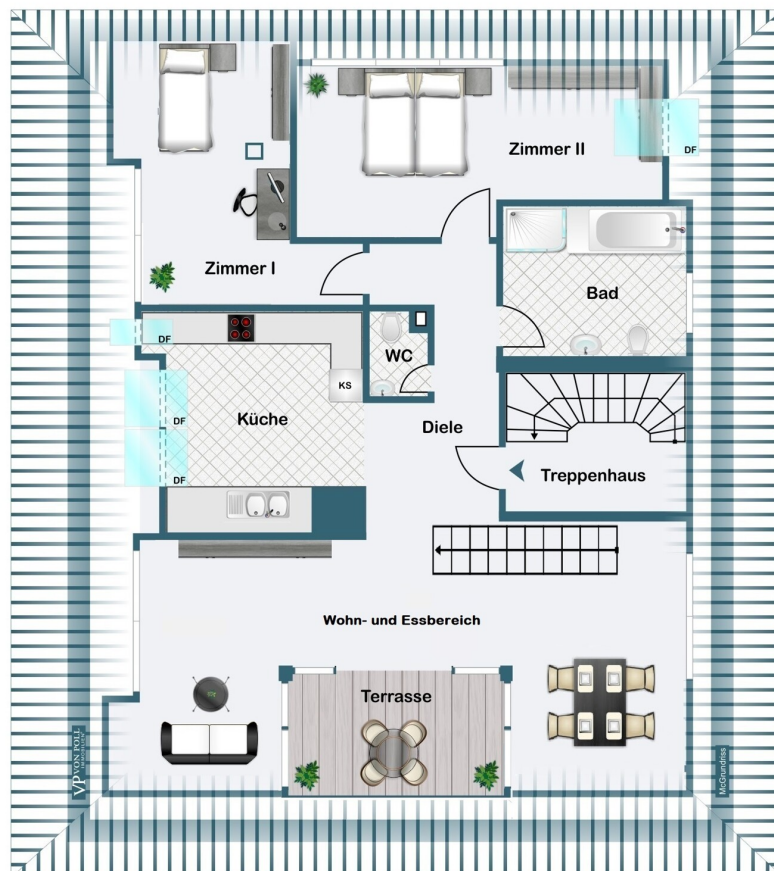
CODE DU BIEN: 26001011 - 60487 Frankfurt am Main - Diplomatenviertel

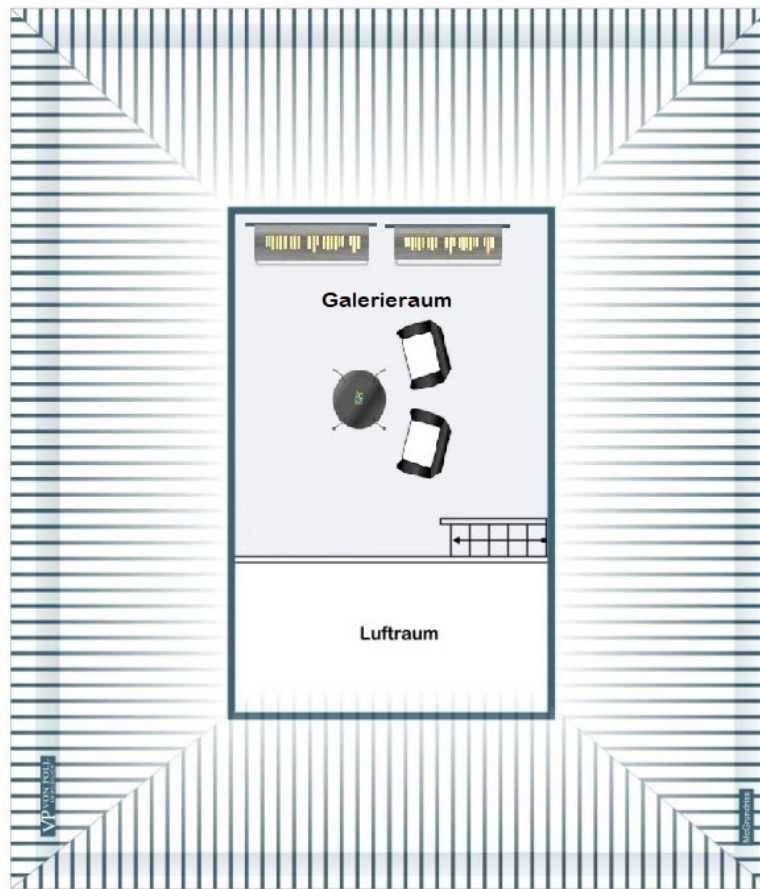
## La propriété



CODE DU BIEN: 26001011 - 60487 Frankfurt am Main - Diplomatenviertel

## 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: 26001011 - 60487 Frankfurt am Main - Diplomatenviertel**

## Une première impression

Diese außergewöhnliche Maisonettewohnung mit 88 m<sup>2</sup> Wohn- und weiteren 67 m<sup>2</sup> größtenteils wohnlich ausgebauter Nutzfläche befindet sich in erstklassiger Lage im Frankfurter Diplomatenviertel. Sie ist von gepflegten Ein- und Dreifamilienhäusern auf wunderschönen Grundstücken umgeben.

Die Wohnung liegt in einem sehr gepflegten und hochwertig ausgestatteten Dreifamilienhaus und hat Zugang zu einem Gartenanteil, den die Stadt Frankfurt für diese Wohnung gepachtet hat.

Im geräumigen Dachgeschoss befinden sich ein großer, offener Wohn-/Essbereich mit Zugang zur komplett zu öffnenden, circa 6 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse, zwei Zimmer, eine große Küche, ein modernes Tageslichtbad und ein Galerieraum. Neben den 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung weitere 41 m<sup>2</sup> wohnlich ausgebauter Nutzfläche, wie beispielsweise den lichtdurchfluteten Galerieraum, der bisher als Büro und Schlafzimmer genutzt wurde und nicht in der Wohnfläche berücksichtigt ist. Ein circa 20 m<sup>2</sup> großer Hobbyraum mit großem Fenster gehört ebenfalls zur Wohnung und ist ebenfalls nicht in der Wohnfläche berücksichtigt. Er verfügt über eine Fußbodenheizung und ist als Gästezimmer mit eigenem Duschbad ausgebaut.

Die Wohnung besticht durch ihre hochwertige Ausstattung mit Parkettböden, einem modernen Badezimmer, vielen praktischen Einbauten, einer vollständig ausgestatteten, modernen Einbauküche, Fußbodenheizung und einem Skylineblick von der Dachterrasse.

Ein großräumiger Tiefgaragenstellplatz mit elektrisch zu öffnendem Rolltor sowie ein Tor zur Zufahrt zur Tiefgarage sind ebenfalls vorhanden.

Es handelt sich um eine Wohnung mit vielen Nutzungsmöglichkeiten. Sie ist geeignet für ein anspruchsvolles Paar oder eine kleine Familie, die gern im Grünen wohnt, in einem der angesagtesten Viertel von Frankfurt mit perfekter Infrastruktur.

**CODE DU BIEN: 26001011 - 60487 Frankfurt am Main - Diplomatenviertel**

## Détails des commodités

- Kleine Wohneinheit
- Fußbodenheizung
- Vollholzdielen
- Viele Einbauschränke
- Moderne, helle Einbauküche mit Holzarbeitsplatte und allen Geräten
- Modernes Badezimmer mit Tageslicht
- Modernisiert im Jahr 2012
- Hochwertige Ausstattung
- Galerie im Spitzboden mit praktischen Einbauten und Klimaanlage ausgestattet
- Dachterrasse mit komplett zu öffnender Fensterfront und Skylineblick
- Zusätzlich ausgebaute Nutzfläche im Kellergeschoss, ebenfalls mit Fußbodenheizung ausgestattet und eigenem Badezimmer
- Tiefgaragenstellplatz
- Eingewachsener, schön angelegter Garten
- Gartennutzung hinter dem Haus (von der Stadt Frankfurt gepachtet)

**CODE DU BIEN: 26001011 - 60487 Frankfurt am Main - Diplomatenviertel**

## Tout sur l'emplacement

Bereits um 1910 entwickelte sich das Frankfurter Diplomatenviertel als nördlicher Teil des Stadtteils Bockenheim – eine Bezeichnung, die bis heute auf die Vielzahl internationaler Konsulate verweist, die sich hier damals wie auch weiterhin befinden. Noch immer prägen eindrucksvolle Zeugnisse dieser Epoche das Quartier: repräsentative Villen im neoklassizistischen Stil, elegante Stadthäuser sowie hochwertige Apartments, vielfach eingebettet in ruhige, von altem Baumbestand gesäumte Straßen.

Das Diplomatenviertel vereint auf besondere Weise historische Bedeutung, architektonische Vielfalt und eine Atmosphäre kultivierter Zurückgezogenheit. Zahlreiche Anwesen wurden von namhaften Architekten ihrer Zeit entworfen und dienten im Laufe der Jahrzehnte Persönlichkeiten aus Diplomatie, Wirtschaft und Kultur als Wohnsitz. Die Bebauung spannt dabei einen harmonischen Bogen zwischen klassischem Glanz und zeitgemäßer Architektur – jedes Gebäude trägt mit seiner individuellen Geschichte zum unverwechselbaren Charakter des Viertels bei.

Neben seiner repräsentativen Wohnqualität überzeugt das Diplomatenviertel durch seine außergewöhnlich attraktive Lage. Die Frankfurter Innenstadt, das renommierte Westend mit Palmengarten, Botanischem Garten und Grüneburgpark sowie ein vielfältiges Angebot an kulturellen Einrichtungen und gehobener Gastronomie sind in wenigen Minuten erreichbar. Damit zählt das Viertel auch heute zu den begehrtesten und exklusivsten Wohnlagen der Mainmetropole.

Die Anbindung ist ebenso exzellent wie die Lage selbst: Die U-Bahn-Stationen Kirchplatz und Leipziger Straße (U6 und U7), Straßenbahn- und Buslinien sowie die Nähe zur A66 gewährleisten eine schnelle Erreichbarkeit sämtlicher Stadtteile und

des Umlands.

**CODE DU BIEN: 26001011 - 60487 Frankfurt am Main - Diplomatenviertel**

## 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: 26001011 - 60487 Frankfurt am Main - Diplomatenviertel**

## 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)