

Frankfurt am Main - Malerviertel

# Dachgeschoss-Maisonette im neoklassizistischen Kulturdenkmal

**CODE DU BIEN: 26001059**



**PRIX D'ACHAT: 1.950.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 339 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7**

**CODE DU BIEN: 26001059 - 60596 Frankfurt am Main - Malerviertel**

- [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: 26001059 - 60596 Frankfurt am Main - Malerviertel**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26001059	Prix d'achat	1.950.000 EUR
Surface habitable	ca. 339 m <sup>2</sup>	Type	Maisonette
Etage	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	7	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	5	Technique de construction	massif
Salles de bains	3	Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	1912		
Place de stationnement	1 x surface libre		

CODE DU BIEN: 26001059 - 60596 Frankfurt am Main - Malerviertel

## Informations énergétiques

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

CODE DU BIEN: 26001059 - 60596 Frankfurt am Main - Malerviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001059 - 60596 Frankfurt am Main - Malerviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001059 - 60596 Frankfurt am Main - Malerviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001059 - 60596 Frankfurt am Main - Malerviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001059 - 60596 Frankfurt am Main - Malerviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001059 - 60596 Frankfurt am Main - Malerviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001059 - 60596 Frankfurt am Main - Malerviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001059 - 60596 Frankfurt am Main - Malerviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001059 - 60596 Frankfurt am Main - Malerviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001059 - 60596 Frankfurt am Main - Malerviertel

## La propriété



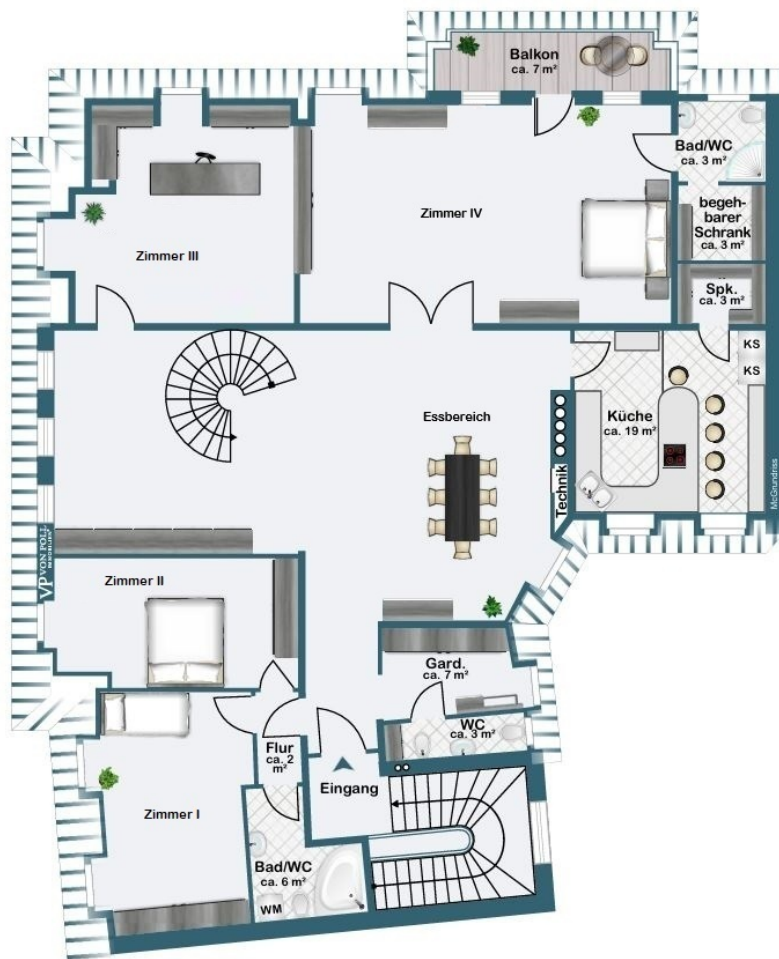
CODE DU BIEN: 26001059 - 60596 Frankfurt am Main - Malerviertel

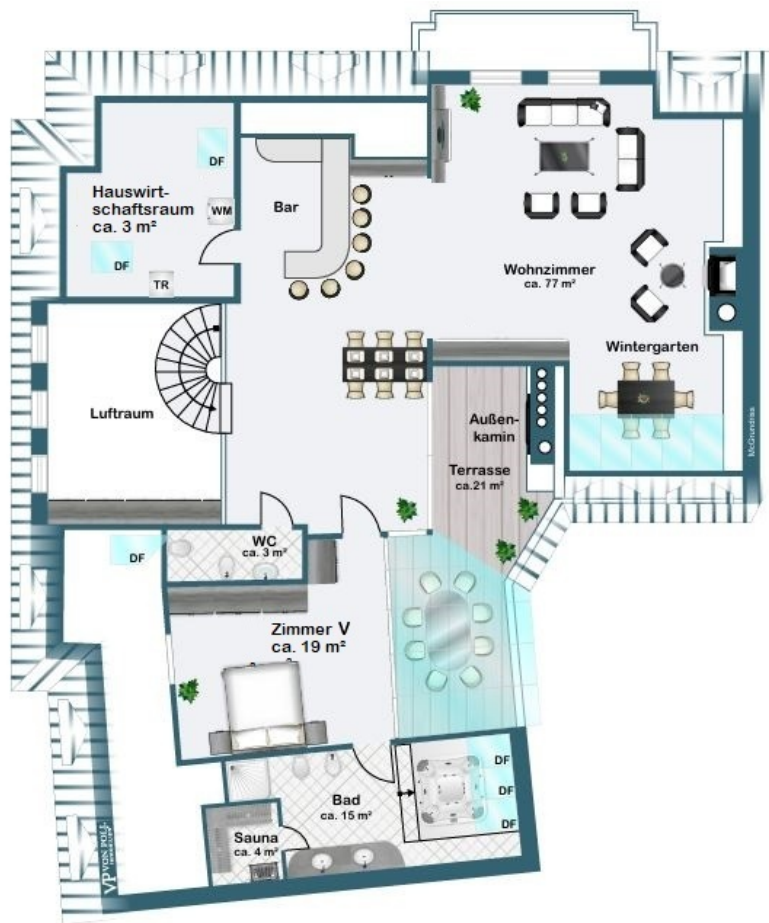
## La propriété



CODE DU BIEN: 26001059 - 60596 Frankfurt am Main - Malerviertel

## 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: 26001059 - 60596 Frankfurt am Main - Malerviertel**

## Une première impression

Diese außergewöhnliche Maisonettewohnung befindet sich im 3. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss eines repräsentativen neoklassizistischen Altbaus aus dem Jahr 1912 im begehrten Frankfurter Malerviertel. Die denkmalgeschützte Fassade unterstreicht den architektonischen Wert des Hauses, das mit nur vier Einheiten ein diskretes, privates Wohnambiente bietet.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen mit circa 339 m<sup>2</sup> Wohnfläche und insgesamt sieben Zimmern. Die zusammengelegten Etagen wurden 1983 vollständig entkernt und neu aufgebaut, wodurch historischer Altbaucharakter mit einer großzügigen, durchdachten Wohnstruktur kombiniert wird. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Im 3. Obergeschoss empfängt ein großzügiges Entrée mit Garderobe und Gäste-WC. Zwei gut belichtete Zimmer, beide klimatisiert, sowie ein innenliegendes Duschbad ergänzen diese Ebene. Die Deckenhöhe von ca. 2,70 m sorgt für ein klassisches Raumgefühl. Herzstück ist der weitläufige Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche inklusive Einbauküche und separater Speisekammer. Ein weiteres großes Zimmer mit maßgefertigten Einbauschränken und Balkonzugang zur Straßenseite setzt einen besonderen Akzent. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Tageslichtbad mit Dusche und einen begehbaren Schrankbereich, wobei sich das Badezimmer bei Bedarf um den angrenzenden Ankleidebereich erweitern lässt.

Kambala-Teak-Parkett sowie dreifach verglaste Fenster zur Westseite unterstreichen die hochwertige Ausstattung.

Über eine Wendeltreppe gelangt man ins Dachgeschoss mit individueller

Raumwirkung durch Dachschrägen und großzügige Flächen. Hier befinden sich unter anderem ein großes Zimmer mit Kamin, ein weiteres Zimmer, ein Hauswirtschaftsraum, ein Gäste-WC sowie ein großzügiges Bad mit Whirlpool und Sauna. Terrakotta-Fliesen, Klimaanlage, zweifach verglaste Fenster und maßgefertigte Einbauschränke prägen diese Ebene.

Ein Stellplatz rundet das Angebot ab. Diese Immobilie stellt eine seltene Gelegenheit im Frankfurter Malerviertel dar und überzeugt durch die Kombination aus denkmalgeschützter Architektur, kleiner Eigentümerstruktur, großzügiger Maisonette-Aufteilung und hochwertiger Ausstattung – ideal für anspruchsvolle Käufer mit Sinn für Stil, Substanz und Lagequalität.

**CODE DU BIEN: 26001059 - 60596 Frankfurt am Main - Malerviertel**

## Détails des commodités

### Ausstattungsdetails / Highlights der Maisonette

- Repräsentative Maisonettewohnung im 3. und 4. Obergeschoss eines Patrizierhauses aus dem Jahr 1912
- Bestandteil eines denkmalgeschützten Ensembles mit charaktvoller historischer Architektur
- 1983 entkernt und technisch grundlegend neu aufgebaut
- Großzügige Deckenhöhe von circa 2,70 Meter im 3. Obergeschoss
- Sichtbare originale Dachsparren durch außen gedämmtes und neu eingedecktes Hauptdach
- Prägnante Giebel- und Gaubenarchitektur, denkmalschutzkonform dokumentiert

### Technische Ausstattung

- Steig- und Fallleitungen sowie Elektroinstallationen vollständig erneuert
  - Moderne Elektroverteilung mit zahlreichen Sicherungen und FI-Schaltern
  - Gasetagenheizung mit Heizungsverteilung in der Wohnung
  - Zusätzlich Klimaanlage in nahezu allen Wohnräumen
  - Klimageräte auch zum Heizen nutzbar
- Gute energetische Qualität durch aufwendige Dachdämmung und solide Isolierung
- Glaskamin im Wohnbereich im 4. Obergeschoss mit circa 8–10 kW Heizleistung

### Fenster / Sicherheit / Schallschutz

- Westseitige Fenster in hochwertiger Holz-Alu-Ausführung
- Dreifachverglasung auf der Westseite
- Weitere Fenster zweifach verglast

Einbruchssichere Eingangstür mit Metallkernen in den Sprossen und Mehrfachverriegelung

- Sehr aufwendige Schalldämmung im 3. Obergeschoss durch gedämmte

## Zwischenräume mit Schwerschlacke

### Böden / Innenausbau

- Hochwertiges 23 mm Vollholzparkett aus Kambala-Teak in den Wohnräumen des 3. Obergeschosses
- Geschwungene, architektonisch anspruchsvolle Wendeltreppe aus Kambala-Teak
- Maßgefertigte Schreiner- und Innenausbaulösungen mit mehreren Einbauschränken

### Raumkonzept / Nutzungsmöglichkeiten

- Großzügiges Foyer mit circa 67,80 m<sup>2</sup>
- Bereich im 3. Obergeschoss mit eigenem Bad und Waschmaschinenanschluss auch als Einliegerbereich nutzbar
- Großzügiges Wohnzimmer im 4. Obergeschoss mit circa 76,90 m<sup>2</sup>
- Praktischer Dachboden-Stauraum oberhalb des Schlafbereichs

### Küche / Nebenräume

- Einbauküche mit Kochinsel
- Heiztherme und Warmwasserbehälter in die Küchenstruktur integriert
- Separate Speisekammer

Hauswirtschaftsraum mit Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine und Trockner

### Bäder / Wellness

- Gäste-WC im Eingangsbereich, zusätzlich mit Urinal
- Modernisiertes Bad im 3. Obergeschoss, 2020 neugestaltet
- Ausstattung mit Glasdusche und großformatigen Fliesen
- Weiteres Duschbad angrenzend an den großen Raum im 3. Obergeschoss
- Großzügiges Bad im 4. Obergeschoss mit Whirlpool
- Weiteres Bad mit Dusche, Toilette, Bidet
- Integrierte Klafs Sauna circa 2 x 2 Meter

### Außenflächen / Wintergarten / Terrasse

- Balkon am Zimmer zur Holbeinstraße
- Südorientierter Wintergarten mit elektrischen Verschattungsrollos
- Circa 21 m<sup>2</sup> große Südterrasse

- Teilweise überdacht mit Glasdach
- Zusätzliche Markise als Sonnenschutz
- Große Schiebetüren mit speziell beschichtetem Glas
- Elektrische Jalousien an den Schiebetüren
- Grillkamin auf der Terrasse mit eigenem Zug

#### Stauraum / Sonderflächen

- Mehrere große Einbauschränke in den Zimmern
- Begehbarer Kleiderschrank
- Zwei zur Wohnung gehörige Kellerräume
- Ein Stellplatz

**CODE DU BIEN: 26001059 - 60596 Frankfurt am Main - Malerviertel**

## Tout sur l'emplacement

Im Herzen von Sachsenhausen befindet sich das Malerviertel, eine der begehrtesten Wohngegenden Frankfurts. Mit Straßennamen großer Meister wie Dürer, Holbein, Rembrandt oder Rubens atmet das Viertel Kunst und Geschichte. Elegante Einfamilienhäuser, stilvolle Villen und moderne Wohngebäude wechseln sich ab.

Ebenso glänzt das Malerviertel am Main zwischen der belebten Schweizer Straße und der Stresemannallee mit hochherrschaftlichen Villen. Diese historischen Gebäude, die bis ins 19. Jahrhundert zurückreichen und in denen sich heute Museen mit charmanten Cafés und eleganten Restaurants befinden, verleihen dem Viertel eine unverwechselbare Atmosphäre. Die ruhigen baumgesäumten Straßen, die Nähe zum Main und die kulturelle Vielfalt der Museen bieten eine hohe Lebensqualität.

Die Schweizer Straße, eine der Hauptadern von Sachsenhausen, ist nur wenige Schritte entfernt und bietet erstklassige Shoppingmöglichkeiten, unterschiedlichste Restaurants und hippe Cafés. Der Main lädt zu entspannten Spaziergängen mit Blick auf die Frankfurter Skyline ein, und die vielen kleinen Parks in der Umgebung bieten ideale Rückzugsorte vom Stadtleben.

Im Malerviertel lässt sich das Leben in vollen Zügen genießen – ob beim Entspannen in einem der vielen Cafés oder beim Entdecken kultureller Schätze in einem der kleinen Museen, die das Viertel bereichern. Hier verbinden sich Komfort und Kultur zu einem einzigartigen Lebensgefühl.

**CODE DU BIEN: 26001059 - 60596 Frankfurt am Main - Malerviertel**

## 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: 26001059 - 60596 Frankfurt am Main - Malerviertel**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

von Poll Immobilien GmbH

---

Gutzkowstraße 50 / Schweizer Platz, 60594 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 27 31 56 48 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)