

Frankfurt am Main – Westend

## Herrschaftliche Stilaltbauwohnung mit Garten

???????: 25001191



?????: 2.500.000 EUR • ??????: ca. 250 m<sup>2</sup> • ??????: 4.5

?????? ?????: 25001191 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ?????????
- ?????? ?????????
- ??? ????? ?????????
- ?????????????? ??? ??????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ?????????????
- ?????????????? ??????????????

????????? ??????????: 25001191 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25001191
???????????	ca. 250 m <sup>2</sup>
?????????	4.5
?????????? ???	2
???????????	
???????????	2
???? ??????????????	1900

????? ????????	2.500.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2025
?????????	???????
???????????????????	ca. 24 m <sup>2</sup>
???????	???????, WC ???????????, ?????, ?????, ???????????????

????????? ??????????: 25001191 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## ????????????? ??????????

???????????	????????? ??????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????	136.00 kWh/m²a
???????????????	27.01.2029	???????????	
???????????????????		???????????	
????????? ???		???????????	E
????? ????????????	??????	???????????	
		???????????	1900
		????????? ?? ??	
		???????????	
		???????????????????	

???????? ?????: 25001191 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

?? ???????



???????? ?????: 25001191 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

?? ??????



???????? ?????: 25001191 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

?? ??????



???????? ?????: 25001191 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

?? ???????



????????? ??????????: 25001191 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

?? ????????



???????? ?????: 25001191 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

?? ??????



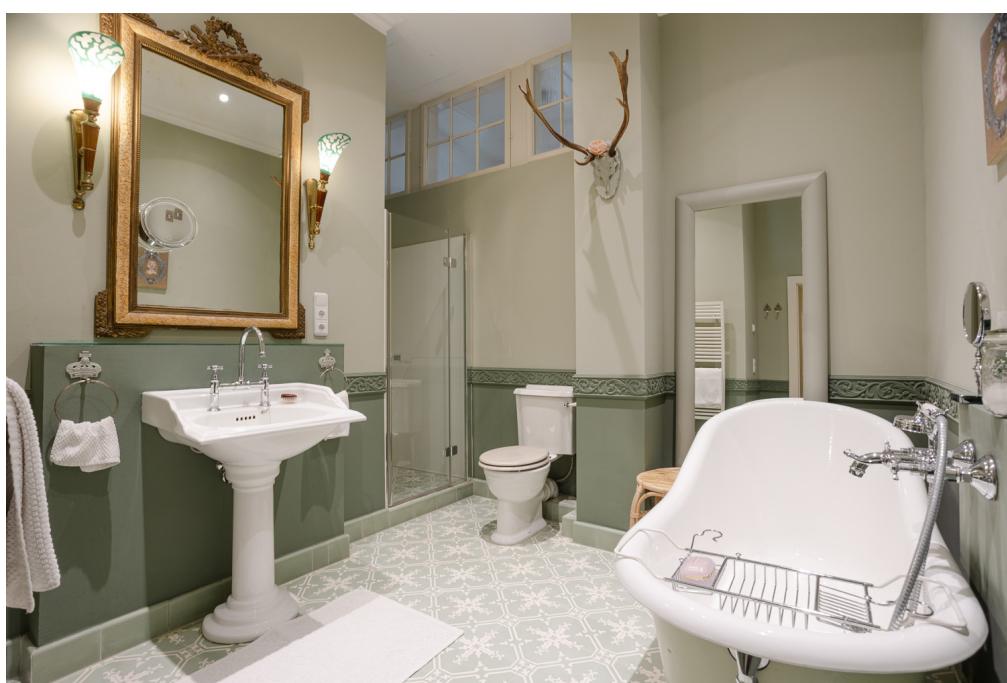
????????? ??????????: 25001191 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

?? ????????



???????? ?????: 25001191 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

?? ??????



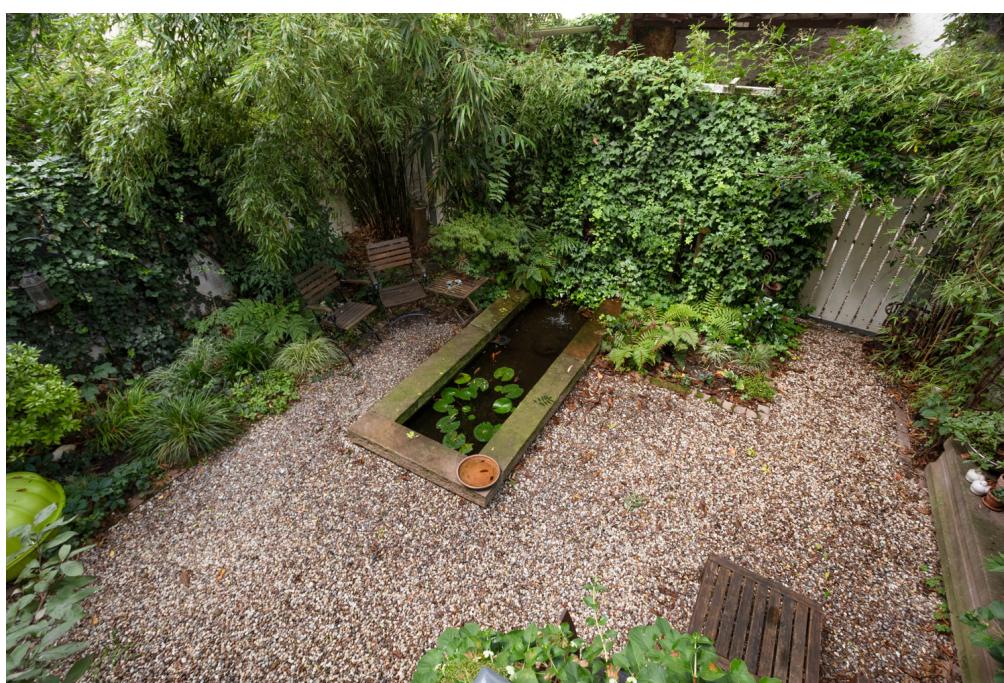
???????? ?????: 25001191 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

?? ???????



???????? ?????: 25001191 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

?? ???????



???????? ?????: 25001191 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

?? ???????



????????? ??????????: 25001191 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

?? ????????



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

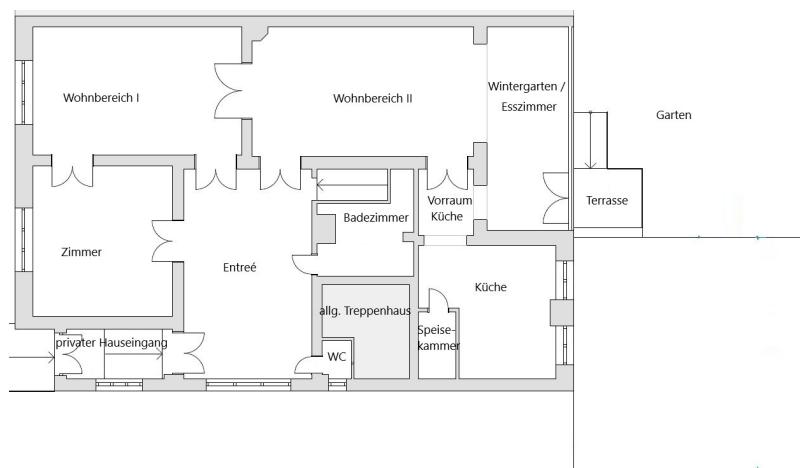
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

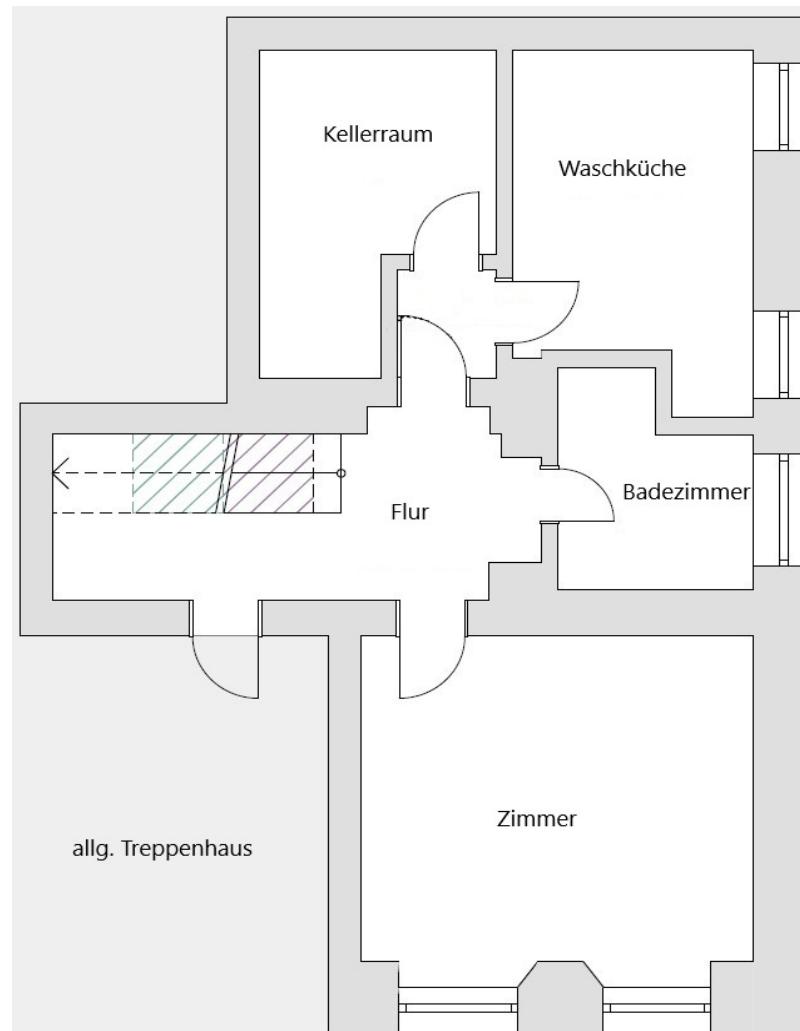
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

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

????????? ??????????: 25001191 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

???????





????? ? ??????? ?? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ??????? ?? ?????? ?? ??????. ??? ??  
????? ????, ??? ??????? ?? ??????? ?? ??????? ?? ??????? ?? ??????? ?? ??????? ?? ???????.

????????? ??????????: 25001191 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## ??? ????? ????????

Mitten im besten Westend Frankfurts wohnen Sie hier in einem Townhouse mit Garten.

Die herrschaftliche Stilaltbauwohnung mit eigenem Eingang, befindet sich im Hochparterre und im Gartengeschoss eines repräsentativen 4-Familienhauses.

Die private Eingangssituation, die Eigenständigkeit innerhalb des Hauses und der verwunschene Garten stellen eine Rarität in Frankfurt dar.

Die repräsentative Wohnung beeindruckt mit circa 4 Meter hohen Decken und für die Bauzeit, um 1900, typischen Original-Stilelementen wie majestätische Flügeltüren und eine Schiebetür, kunstvoll verzierte Türrahmen, Fischgrätparkett und hohe Fensterelemente im Stil des Ursprungsbaujahres.

Das großzügige Entrée im Hochparterre, mit elegant historischem Charakter, eignet sich als repräsentativer Empfangssalon mit Flair.

Wie in der Gründerzeit üblich, sind die drei herrschaftlichen Räume mit Flügeltüren bzw. der imposanten Schiebetür miteinander verbunden.

Der Essbereich ist in dem komplett verglasten, ebenfalls circa 4 Meter hohen, sehr dekorativen Wintergarten untergebracht und direkt zum Garten ausgerichtet.

Die beeindruckenden, sehr stilvollen Räume sind von morgens bis abends lichtdurchflutet und bieten schöne Blickachsen.

Vom Esszimmer gelangt man auf die Terrasse und über ein paar Stufen in den idyllischen Garten mit englischem Charakter.

Die große Wohnküche ist mit einer maßgefertigten Luxus-Küche im historisch authentischen Stil ausgestattet und bietet neben modernen Geräten einen, dem Flair der Küche entsprechenden, frei stehenden Herd "Range-Cooker" Falcon De Luxe mit Multifunktionsbackofen u.v.m.

Das Badezimmer im Hochparterre ist mit edlen Objekten ebenfalls im Gründerzeitstil versehen. Alle Bäder verfügen über eine Fußbodenheizung.

Auf der unteren Ebene der im Maisonette-Stil gehaltenen Wohnung liegt ein geräumiges, helles Schlafzimmer, mit hohen Decken und ein modernes Tageslicht-Badezimmer.

Dieser Bereich verfügt über einen separaten Eingang über das allgemeine Treppenhaus.

Die außergewöhnlich schöne Wohnung begeistert mit ihrem unvergleichlichen Charme und dem harmonisch gestalteten, luxuriösen Interieur. Der romantische Garten ergänzt das historische Ambiente.

Ein Teil des Gartens kann zurück gebaut werden, um die zwei Parkplätze zu nutzen.

????????? ?????????: 25001191 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## ???????????????? ??? ????????

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)

????????? ??????????: 25001191 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## ??? ??? ??? ??????????

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.

???????? ?????: 25001191 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## ????? ????????????

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ??????????: 25001191 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

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)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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