

Frankfurt am Main – Westend

# Signorile appartamento d'epoca con giardino

*Codice oggetto: 25001191*



PREZZO D'ACQUISTO: 2.500.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 250 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5

Codice oggetto: 25001191 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25001191 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25001191
Superficie netta	ca. 250 m²
Vani	4.5
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1900

Prezzo d'acquisto	2.500.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riquilificazione	2025
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 24 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25001191 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	136.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	27.01.2029	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900



Codice oggetto: 25001191 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## La proprietà



Codice oggetto: 25001191 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## La proprietà





Codice oggetto: 25001191 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## La proprietà





Codice oggetto: 25001191 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## La proprietà



Codice oggetto: 25001191 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## La proprietà





Codice oggetto: 25001191 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## La proprietà



Codice oggetto: 25001191 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## La proprietà





Codice oggetto: 25001191 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## La proprietà



Codice oggetto: 25001191 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## La proprietà





Codice oggetto: 25001191 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## La proprietà





Codice oggetto: 25001191 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## La proprietà



Codice oggetto: 25001191 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## La proprietà

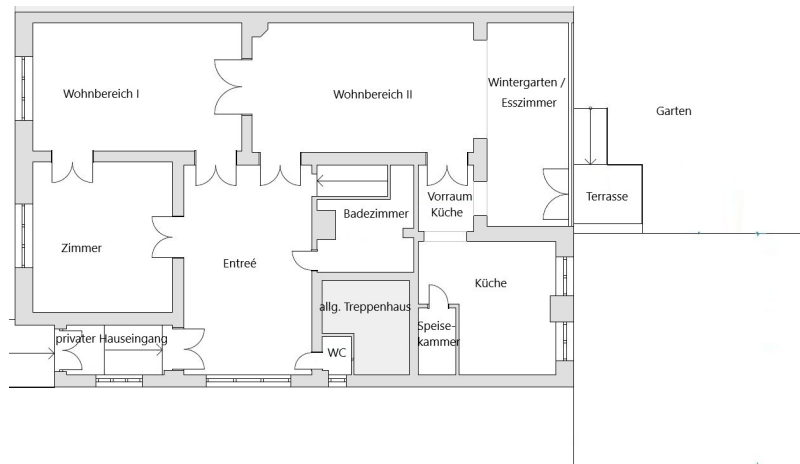


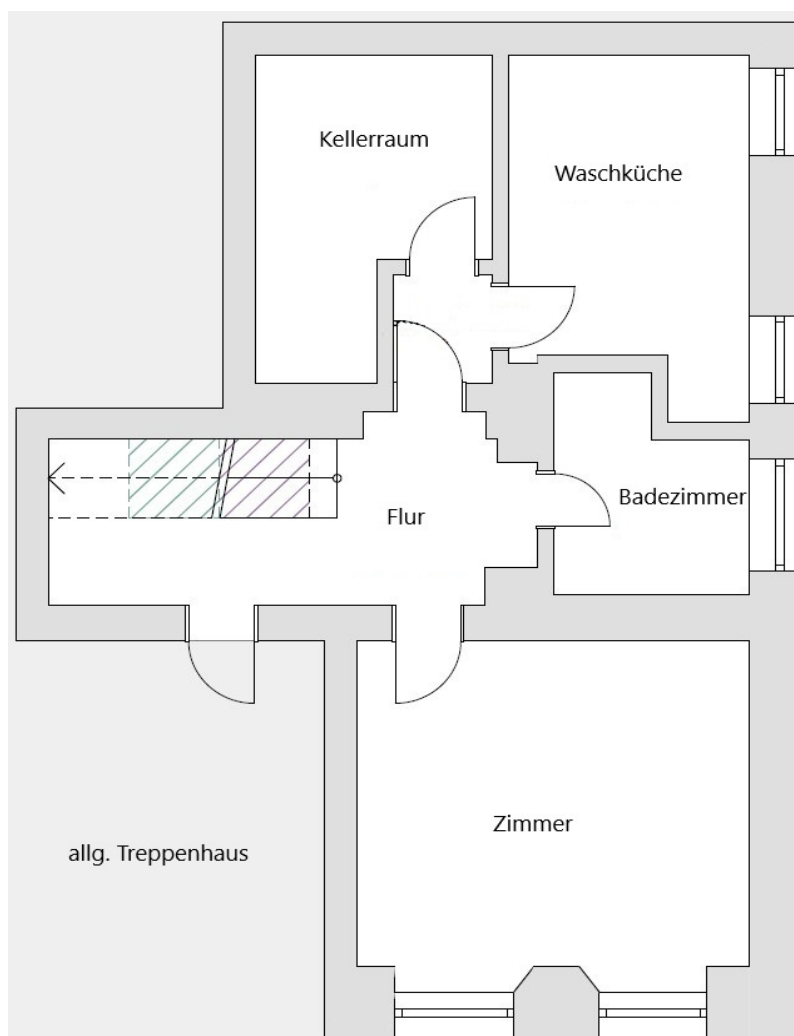
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Codice oggetto: 25001191 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



Codice oggetto: 25001191 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Una prima impressione

Situata nel cuore del prestigioso quartiere Westend di Francoforte, questa casa a schiera vanta un giardino. Questo signorile appartamento d'epoca, con ingresso privato, occupa il piano terra rialzato e il livello del giardino di un prestigioso edificio di quattro unità. L'ingresso privato, l'indipendenza dell'appartamento all'interno dell'edificio e l'incantevole giardino sono rarità a Francoforte. L'imponente appartamento presenta soffitti alti circa quattro metri e dettagli d'epoca originali tipici della sua costruzione intorno al 1900, come maestose porte a due battenti e una porta scorrevole, stipiti riccamente decorati, pavimenti in parquet a spina di pesce e alte finestre nello stile dell'edificio originale. L'ampio ingresso al piano terra rialzato, con il suo elegante carattere storico, funge da sofisticata sala di ricevimento. Come era tipico dell'epoca Gründerzeit, le tre eleganti stanze sono collegate tra loro da doppie porte e dall'imponente porta scorrevole. La zona pranzo si trova nella veranda completamente vetrata, anch'essa alta circa quattro metri e riccamente decorata, che si apre direttamente sul giardino. Le imponenti stanze, di grande stile, sono inondate di luce dalla mattina alla sera e offrono una splendida vista. Dalla sala da pranzo si accede alla terrazza e, tramite pochi gradini, all'idilliaco giardino in stile inglese. L'ampia cucina abitabile è dotata di una lussuosa cucina su misura in autentico stile storico, completa di elettrodomestici moderni e di una cucina a libera installazione Falcon De Luxe con forno multifunzione, che si integra perfettamente con l'atmosfera della cucina. Anche il bagno al piano rialzato è arredato con eleganti sanitari in stile d'epoca. Tutti i bagni sono dotati di riscaldamento a pavimento. Al piano inferiore dell'appartamento in stile maisonette si trovano una spaziosa e luminosa camera da letto con soffitti alti e un moderno bagno con luce naturale. Questa zona ha un ingresso separato tramite la scala principale. Questo appartamento di eccezionale bellezza affascina con il suo fascino ineguagliabile e gli interni lussuosi e dal design armonioso. Il romantico giardino esalta l'atmosfera storica. Una parte del giardino può essere rimossa per creare due posti auto.

Codice oggetto: 25001191 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Dettagli dei servizi

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)

**Codice oggetto: 25001191 - 60325 Frankfurt am Main – Westend**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25001191 - 60325 Frankfurt am Main – Westend**

## Ulteriori informazioni

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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Codice oggetto: 25001191 - 60325 Frankfurt am Main – Westend

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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