

Frankfurt am Main – Westend

## Exklusive Stilaltbau-Etage in bester Lage

CODE DU BIEN: 23001058



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

PRIX D'ACHAT: 2.600.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 222 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6

CODE DU BIEN: 23001058 - 60322 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: 23001058 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## En un coup d'œil

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| CODE DU BIEN           | 23001058       |
| Surface habitable      | ca. 222 m²     |
| Type de toiture        | Toit en croupe |
| Disponible à partir du | 22.04.2024     |
| Etage                  | 2              |
| Pièces                 | 6              |
| Chambres à coucher     | 3              |
| Salles de bains        | 2              |
| Année de construction  | 1889           |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 2.600.000 EUR                                                             |
| Type                         | Etage                                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Modernisé                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 0 m²                                                                  |
| Aménagement                  | Bloc-cuisine, Balcon                                                      |

CODE DU BIEN: 23001058 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Informations énergétiques

|                          |                     |                              |                      |
|--------------------------|---------------------|------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage        | Chauffage à l'étage | Certification<br>énergétique | Legally not required |
| Source<br>d'alimentation | Gaz                 |                              |                      |

CODE DU BIEN: 23001058 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 23001058 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété





CODE DU BIEN: 23001058 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 23001058 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété





CODE DU BIEN: 23001058 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 23001058 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété





CODE DU BIEN: 23001058 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 23001058 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 23001058 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

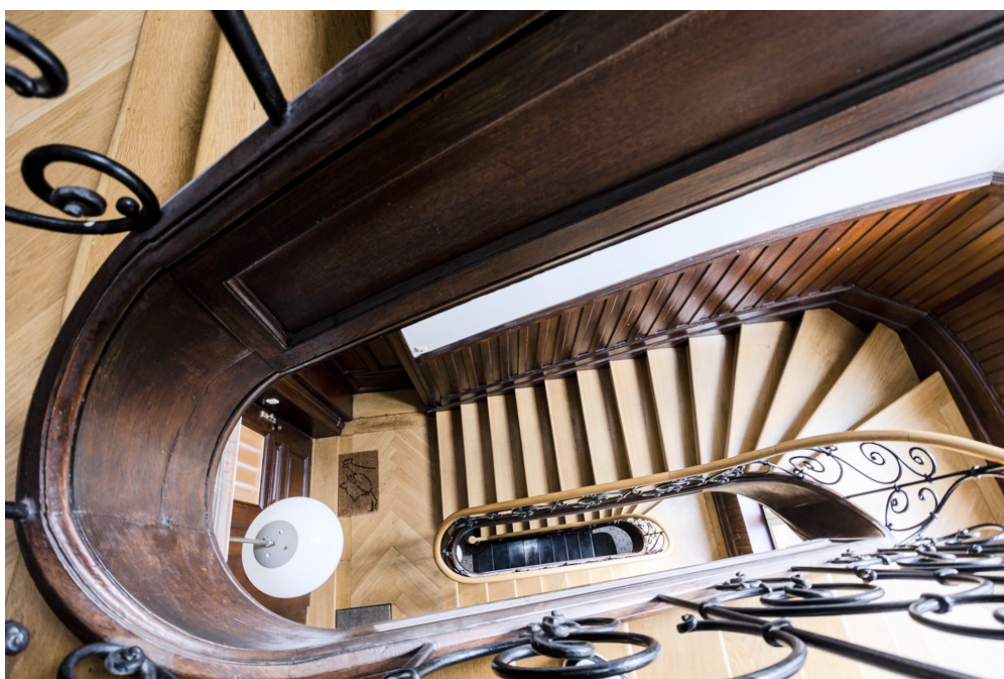
## La propriété





CODE DU BIEN: 23001058 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 23001058 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété

VON POLL  
IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 23001058 - 60322 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: 23001058 - 60322 Frankfurt am Main – Westend**

## Une première impression

Die stilvolle Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines denkmalgeschützten Neorenaissancehauses von 1889 mit aufwendiger Sandsteinfassade. Die Immobilie liegt in bester Westendlage. Die Innenstadt und der Grüneburgweg mit allen Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig zu erreichen. Die Wohnung wird über das neu renovierte Treppenhaus betreten. Vom repräsentativen Eingangsbereich gelangt man in die große Küche, von der aus man direkten Zugang zum Balkon hat. Die Küche lässt sich durch eine große Schiebetür zum Essbereich hin schließen. Geöffnet ergibt sich eine sehr schöne Sichtachse von der Nord- zur Südseite. Vom Essbereich gelangt man durch die Flügeltüren in die angrenzende Bibliothek mit direktem Zugang zum zweiten Balkon und in das helle, großzügige Wohnzimmer. Alle drei Schlafzimmer wurden Anfang 2022 mit Klimaanlage ausgestattet und sorgen auch an heißen Sommertagen für angenehme Raumtemperaturen. Die beiden Kinderzimmer verfügen über praktische Ankleidezimmer. Im Schlafzimmer wurden 2021 hochwertige Einbauschränke eingebaut, die viel Platz bieten. Das Duschbad wurde 2019 geschmackvoll modernisiert und mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Es gibt einen direkten Zugang zum Balkon. Ein weiteres Bad mit Badewanne und großem Waschtisch ist ebenfalls vorhanden. Die Deckenhöhe von 3,70 m und der außergewöhnlich schöne Stuck verleihen der Wohnung eine stilvolle Eleganz. Das original Fischgrätparkett in der gesamten Wohnung schafft zusammen mit den originalen Holzflügeltüren und den Echtholzkassetten vor den Fenstern eine elegante Wohnatmosphäre. Zur Wohnung gehört ein großer Kellerraum, der erst kürzlich komplett trockengelegt wurde.



CODE DU BIEN: 23001058 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Détails des commodités

- Klimaanlage in den drei Schlafzimmern
- Elektrische Rollläden in zwei Schlafzimmern
- Hochwertige Einbauküche
- Hochwertige Einbauschränke im Schlafzimmer 2021
- Stuck
- Flügeltüren
- Original Fischgrätparkett
- Großer Kellerraum
- Zwei Balkone

**CODE DU BIEN: 23001058 - 60322 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 20 Minuten entfernt.

CODE DU BIEN: 23001058 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## 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 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.

CODE DU BIEN: 23001058 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Contact

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

Doris Jedlicki

---

Feldbergstraße 35 Francfort-sur-le-Main - Westend

E-Mail: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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