

Frankfurt am Main – Westend

## Exklusive Altbauetage mit Balkon

Objektnummer: 25001127



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

KAUFPREIS: 1.900.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 182,4 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5

Objektnummer: 25001127 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25001127 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Auf einen Blick

|              |              |
|--------------|--------------|
| Objektnummer | 25001127     |
| Wohnfläche   | ca. 182,4 m² |
| Etage        | 3            |
| Zimmer       | 5            |
| Schlafzimmer | 4            |
| Badezimmer   | 2            |
| Baujahr      | 1900         |

|                            |                                                                            |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 1.900.000 EUR                                                              |
| Wohnung                    | Etagenwohnung                                                              |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 2,856 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1990                                                                       |
| Bauweise                   | Massiv                                                                     |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon                                |

Objektnummer: 25001127 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 153.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 02.10.2028     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1900           |

Objektnummer: 25001127 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001127 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001127 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001127 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001127 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001127 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001127 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie

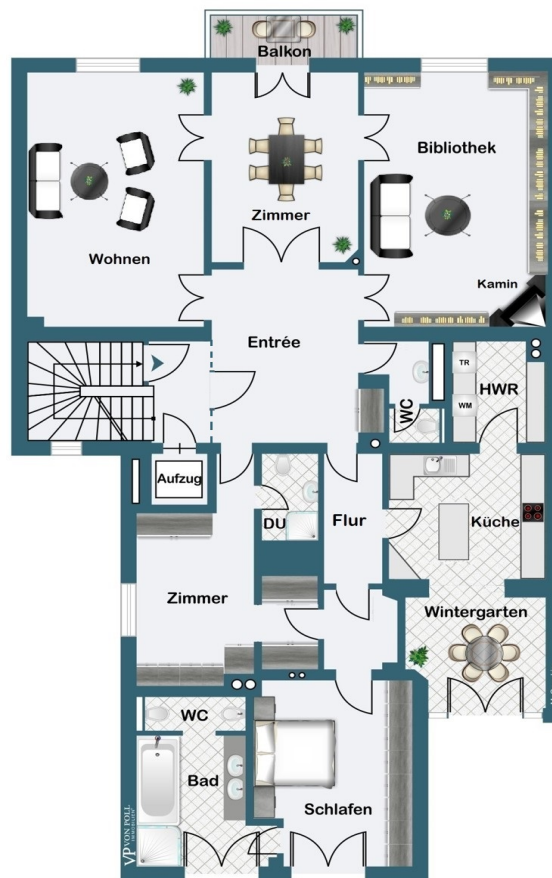


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Objektnummer: 25001127 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25001127 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Ein erster Eindruck

In einem prachtvollen Altbau, in der absoluten Bestlage des Frankfurter Westends, befindet sich diese außergewöhnliche Wohnung im dritten Obergeschoss einer kleinen, eleganten Wohneinheit. Sie verbindet stilvolles Wohnen, großzügige Raumverhältnisse und ein hohes Maß an Privatsphäre – ein echtes Juwel für Liebhaber klassischer Architektur und urbaner Lebensqualität. Der Aufzug bringt Sie direkt in das dritte Obergeschoss und bietet damit höchsten Komfort und Exklusivität. Die Wohnung wurde Mitte der 1990er-Jahre umfassend saniert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand, bei dem der klassische Charme des Altbaus stilvoll mit modernem Wohnkomfort kombiniert wurde. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiges Entrée, das mit seiner Raumhöhe, dem durchgängigen Parkettboden und den eleganten Flügeltüren sofort den besonderen Charakter dieser Immobilie offenbart. Vom Entrée aus öffnen sich drei eindrucksvolle Räume, die sowohl direkt begehbar als auch miteinander verbunden sind: ein großzügiges Wohnzimmer, ein weiteres Zimmer mit Zugang zum Balkon sowie eine stilvolle Bibliothek mit offenem Kamin – der ideale Ort für entspannte Abende oder gesellige Stunden in elegantem Ambiente. Die Küche bietet viel Raum zur individuellen Gestaltung und ist durch einen angrenzenden Wintergarten mit bodentiefen Fenstern und Blick in den ruhigen Innenhof verbunden. Der Essbereich im Wintergarten schafft eine helle, freundliche Atmosphäre und lädt zum Verweilen ein. Ein separater Hauswirtschaftsraum mit Pantryküche und Waschmaschinenanschluss sorgt für zusätzlichen Komfort. Das Schlafzimmer verfügt über ein en Suite-Bad mit edlem Marmor und bodentiefen Fenstern. Ein weiteres Zimmer, ebenfalls mit einem eigenen Duschbad en suite, erweitert das vielseitige Raumangebot. Ein stilvolles Gäste-WC rundet den durchdachten Grundriss ab. Ein Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum. Ein Waschraum ist ebenfalls vorhanden. Diese Wohnung liegt in einer der begehrtesten Lagen Frankfurts – dem Westend. Die Kombination aus historischer Bausubstanz, ruhiger Nachbarschaft, exzellenter Infrastruktur und der unmittelbaren Nähe zur Innenstadt, zum Palmengarten und zu hochkarätigen Restaurants und Schulen macht diese Adresse zu einer der besten der Stadt. Eine echte AAA-Lage – besser kann man in Frankfurt nicht wohnen.

Objektnummer: 25001127 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Ausstattung und Details

- Exklusive Etagenwohnung
- Bestlage im Frankfurter Westend
- Lift führt exklusiv ins 3. Obergeschoss
- Ein Balkon für zusätzlichen Außenraum
- Stilvolles Altbauhaus mit klassizistischer Architektur
- Altbaucharme mit hohen Decken (über 3 Meter)
- Flügeltüren und großzügige Raumaufteilung
- Originaler Parkettboden
- Offener Kamin
- Lichtdurchflutete Räume durch große Fensterflächen
- Modernisierung Ende der 80/90er Jahre
- Historischer Charakter mit viel Potenzial zur individuellen Gestaltung
- Ein Kellerraum für zusätzlichen Stauraum

Objektnummer: 25001127 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Alles zum Standort

Willkommen in einer der begehrtesten Wohnlagen Frankfurts. Diese charmante Altbauwohnung befindet sich in einer der schönsten Straßen des Westends, umgeben von prachtvollen Gründerzeitfassaden und stilvollen Stadtvillen. Die Lage bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Flair und grüner Erholung – der beeindruckende Palmengarten ist nur wenige Gehminuten entfernt und lädt zu entspannten Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein. Zudem befinden sich mit dem wunderschönen Grüneburgpark und dem fantastischen Rothschildpark drei der schönsten Grünflächen Frankfurts in unmittelbarer Nähe. Auch die Alte Oper ist fußläufig erreichbar und bietet ein herausragendes kulturelles Programm in einem der schönsten Gebäude der Stadt. Die direkte Nähe zu diesen herrlichen Grünanlagen verleiht dieser Lage eine besondere Atmosphäre und außergewöhnliche Lebensqualität – das Westend ist schlichtweg die beste Adresse zum Leben in Frankfurt. Hier finden Sie eine exquisite Auswahl an Restaurants, von gehobener Sterneküche bis hin zu charmanten Bistros mit internationaler Vielfalt. Die Cafés sind legendär, ebenso wie die stilvollen Brasserien und die gemütlichen Ecken für entspannte Nachmittage. Dazu kommen exklusive Boutiquen, edle Feinkostläden und besondere Concept Stores, die das Westend zu einem der stilvollsten und lebendigsten Viertel der Stadt machen. Ein weiteres Highlight in fußläufiger Nähe ist die bekannte Fressgass' (Große Bockenheimer Straße). Einst als kulinarische Flaniermeile bekannt, ist sie heute eine belebte Einkaufsstraße mit einer Mischung aus hochwertigen Restaurants, beliebten Cafés, Feinkostläden und erstklassigen Einzelhandelsgeschäften – perfekt für alle, die ausgewählte Genussmomente und erstklassiges Shopping dort wie auch in der nahegelegenen Goethestraße schätzen. Die Anbindung ist hervorragend: Die U-Bahn-Station Westend (U6, U7) ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und bringt Sie schnell in die Innenstadt oder zur Messe. Hier zu wohnen bedeutet, in einer der schönsten, elegantesten und lebenswertesten Gegenden Frankfurts zu sein – ein Viertel, das urbanen Luxus mit einer einzigartigen Atmosphäre verbindet. Ein Zuhause im Westend ist nicht nur eine Adresse, sondern ein Statement für höchste Lebensqualität.

Objektnummer: 25001127 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 153.00 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 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.

Objektnummer: 25001127 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Doris Jedlicki

---

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 26 91 57 0

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)