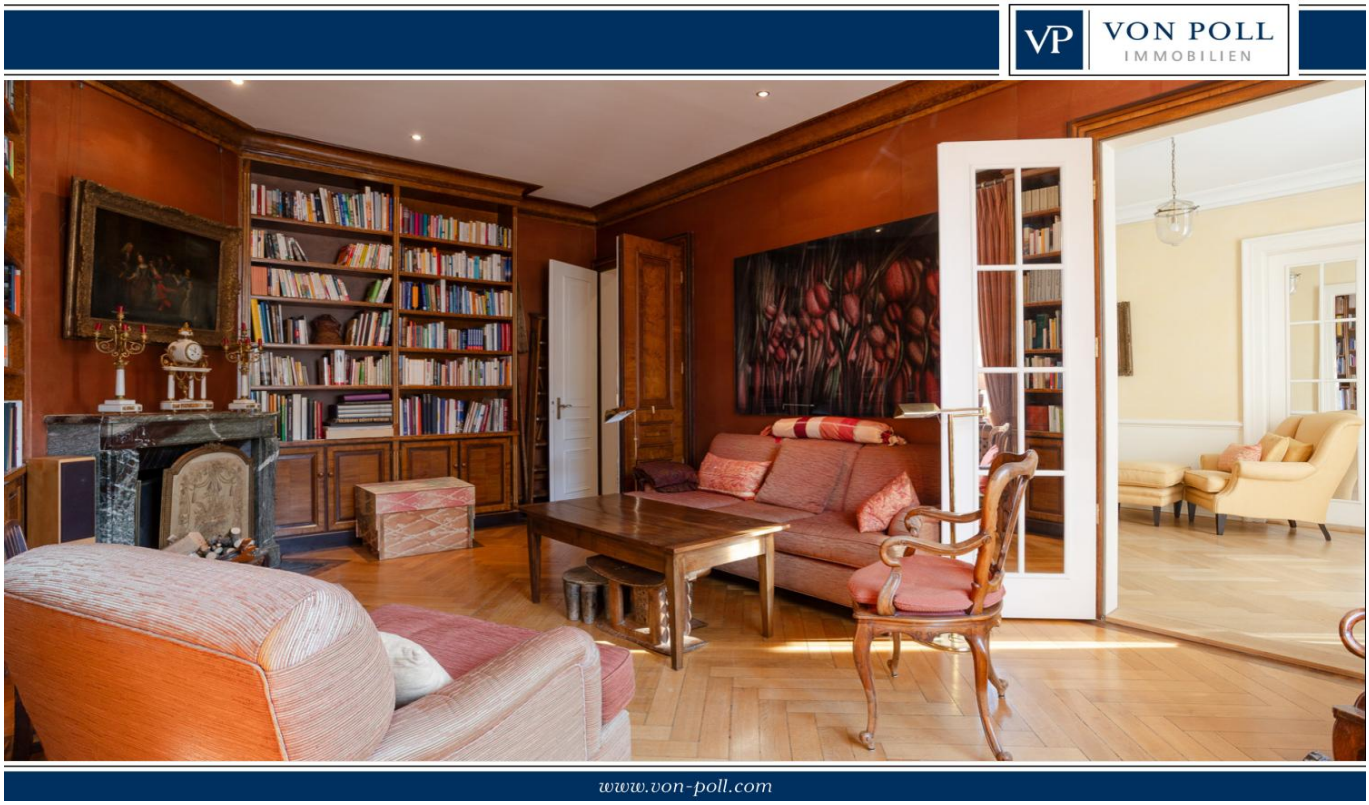
Frankfurt am Main – Westend

Exklusive Maisonette mit großer Dachterrasse

VP azonosító: 25001044



VÉTELÁR: 4.450.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 401,5 m² • **SZOBÁK:** 11

VP azonosító: 25001044 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25001044 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

Áttekintés

VP azonosító	25001044
Hasznos lakótér	ca. 401,5 m²
EMELET	3
Szobák	11
Hálószobák	6
FÜRDŐSZOBÁK	5
ÉPÍTÉS ÉVE	1900

Vételár	4.450.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,856 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	1990
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 38 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25001044 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

Áttekintés: Energia adatok

F?tési rendszer	Központif?tés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	02.10.2028
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végs? energiafogyasztás	153.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1900

VP azonosító: 25001044 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

Az ingatlan

VP azonosító: 25001044 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

Az ingatlan

VP azonosító: 25001044 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

Az ingatlan

VP azonosító: 25001044 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

Az ingatlan

VP azonosító: 25001044 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

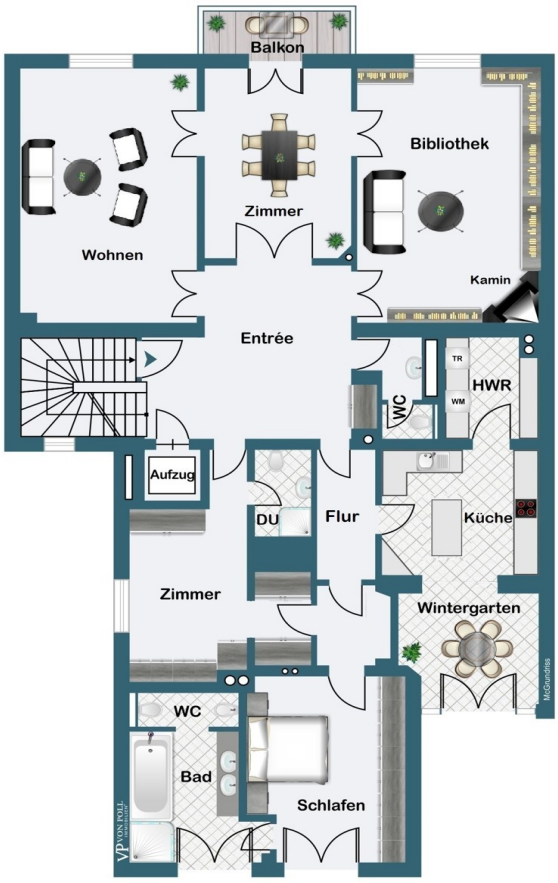
Az ingatlan

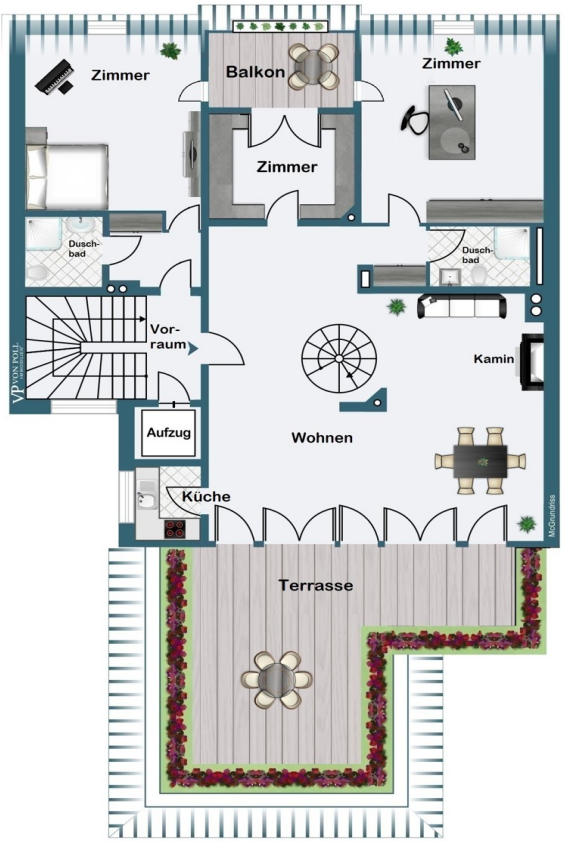
VP azonosító: 25001044 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

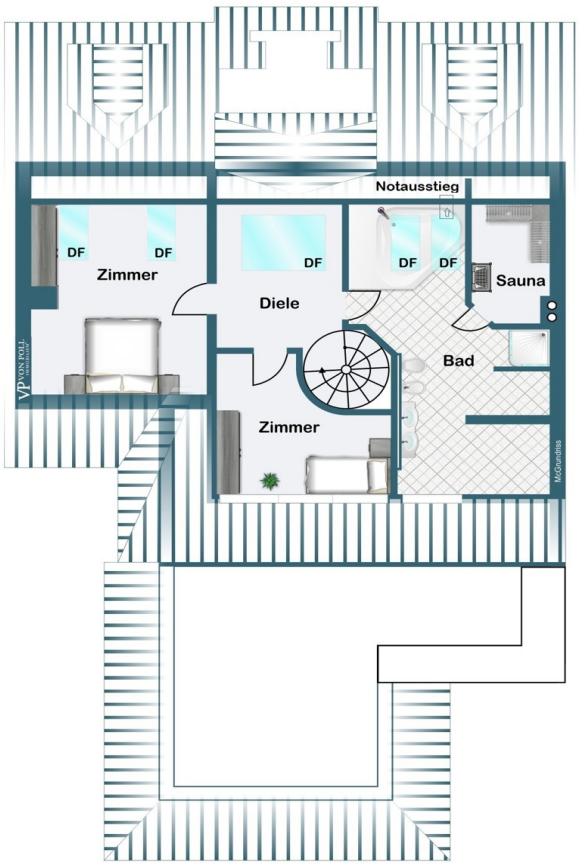
Az ingatlan

VP azonosító: 25001044 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

Alaprajzok




Zimmer
Balkon
Zimmer
Zimmer
Dusch-
bad
Dusch-
bad
Vor-
raum
Kamin
Aufzug
Wohnen
Küche
Terrasse



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felel?sséget.

VP azonosító: 25001044 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

Az elso benyomás

Exklusive Maisonette mit großer Dachterrasse In einem wunderschönen Altbau, in der absoluten Bestlage des Frankfurter Westends, befindet sich diese außergewöhnliche Maisonettewohnung in einer kleinen Wohneinheit, die exklusives Wohnen mit viel Privatsphäre verbindet. Die Wohnung bietet großzügige Räumlichkeiten, eine weitläufige Dachterrasse und großes Potenzial zur individuellen Gestaltung. Mit einem Lift, der Sie direkt ins dritte und vierte Obergeschoss führt, genießen Sie höchsten Wohnkomfort in einer der begehrtesten Lagen Frankfurts. Eine echte AAA Lage, besser kann man in dieser Stadt nicht leben. Beim Betreten des dritten Obergeschosses beeindruckt zunächst das großzügige Entrée, das einen stilvollen Empfang bietet und den Blick auf die hohen Decken, eleganten Flügeltüren und den Parkettboden freigibt. Von hier aus öffnen sich drei Räume, die alle vom Entrée zu begehen sind und auch ineinander übergehen; ein großzügiges Wohnzimmer, ein weiteres angrenzendes Zimmer mit Zugang zum Balkon und schließlich die Bibliothek mit offenem Kamin, die eine einladende Atmosphäre schafft – der perfekte Ort für stilvolle Abende und gesellige Stunden. Die Küche bietet viel Raum zur individuellen Gestaltung und überzeugt mit dem angrenzenden Wintergarten mit Essplatz, bodentiefen Fenstern und einem wunderschönen Blick in den ruhigen Innenhof sowie einem Hauswirtschaftsraum mit einer Pantry-Küche und einem Waschmaschinenplatz. Ebenfalls auf dieser Etage befindet sich ein Gäste-WC, das zusätzlichen Komfort bietet. Das Hauptschlafzimmer verfügt über ein Bad en Suite, ausgestattet mit Marmor und bodentiefen Fenstern. Ein weiteres Zimmer mit einem zusätzlichen Duschbad en Suite runden das Raumangebot auf dieser Ebene ab. Das vierte Obergeschoss ist geprägt von Licht und Großzügigkeit und kann sowohl über eine Treppe als auch bequem direkt mit dem Lift erreicht werden. Der Mittelpunkt dieser Etage ist ein heller, großer Raum mit Kamin und direktem Zugang zur weitläufigen Dachterrasse, die mit circa 45 m² viel Platz für Entspannung und gesellige Stunden im Freien bietet. Der Blick reicht über die umliegenden Dächer des Viertels und vermittelt ein angenehmes, offenes Wohngefühl. Zusätzlich umfasst das vierte Obergeschoss zwei Zimmer, die flexibel nutzbar sind – sei es als Arbeits-, Gäste- oder Ankleidezimmer. Eines dieser Zimmer verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon, was zusätzlichen Freiraum und eine wunderbare Rückzugsmöglichkeit bietet. Ergänzt wird diese Etage durch ein Zimmer mit Duschbad en Suite sowie einer Küche. In der obersten, 5. Etage befinden sich zwei weitere Räume sowie ein sehr großzügiges Badezimmer, das mit Sauna, Doppelwaschbecken und Bidet ausgestattet ist. Die gesamte Maisonettewohnung bietet individuelle Nutzungsmöglichkeiten und großes Potenzial für eine Neugestaltung. Die Wohnung wurde Ende der 80/90er Jahre umfassend modernisiert, einschließlich der Fenster, die ebenfalls aus diesem Jahr

stammen. Zusätzlichen Stauraum bieten zwei Kellerräume, die praktischen Platz für diverse Nutzungsmöglichkeiten schaffen. Ein Waschraum ist ebenfalls vorhanden. Ein einzigartiges Domizil mit Potenzial – großzügig, lichtdurchflutet und in Frankfurts absoluter Bestlage, in einer kleinen Wohneinheit, fußläufig zum Palmengarten sowie zum Grüneburgpark und zudem in einer prachtvollen Umgebung – Residieren par excellence.

VP azonosító: 25001044 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

Részletes felszereltség

•Exklusive Maisonettewohnung
•Bestlage im Frankfurter Westend
•Lift führt exklusiv ins 3 & 4. Obergeschoss
•Großzügige Dachterrasse (ca. 45 m²) mit beeindruckendem Blick über die Dächer Frankfurts
•Markisen
•Zwei Balkone für zusätzlichen Außenraum
•Stilvolles Altbauhaus mit klassizistischer Architektur
•Altbaucharme mit hohen Decken (über 3 Meter)
•Flügeltüren und großzügige Raumaufteilung
•Originaler Parkettboden
•Zwei offene Kamine vorhanden
•Lichtdurchflutete Räume durch große Fensterflächen
•Modernisierung Ende der 80/90er Jahre
•Historischer Charakter mit viel Potenzial zur individuellen Gestaltung
•Zwei Kellerräume für zusätzlichen Stauraum

VP azonosító: 25001044 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

Minden a helyszínr?l

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.

VP azonosító: 25001044 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 153.00 kwh/(m²*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.

VP azonosító: 25001044 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sofia Hilgendorf

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 - 26 91 57 0
E-Mail: sofia.hilgendorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com