

Frankfurt am Main – Westend

# Stilaltbau mit Gewerbeeinheit nahe Holzhausenviertel

Número da propriedade: 25001234



PREÇO DE COMPRA: 2.300.000 EUR • ÁREA: ca. 160,62 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 207 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Numa vista geral

Número da propriedade	25001234	Preço de compra	2.300.000 EUR
Área	ca. 160,62 m <sup>2</sup>	Natureza	Moradia multifamiliar
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 5,95% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	7	Modernização / Reciclagem	1999
Quartos	4	Área útil	ca. 184 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Varanda
Ano de construção	1905-1907		

Número da propriedade: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	246.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	05.05.2034	Classificação energética	G
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1905

Número da propriedade: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## O imóvel



Número da propriedade: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## O imóvel



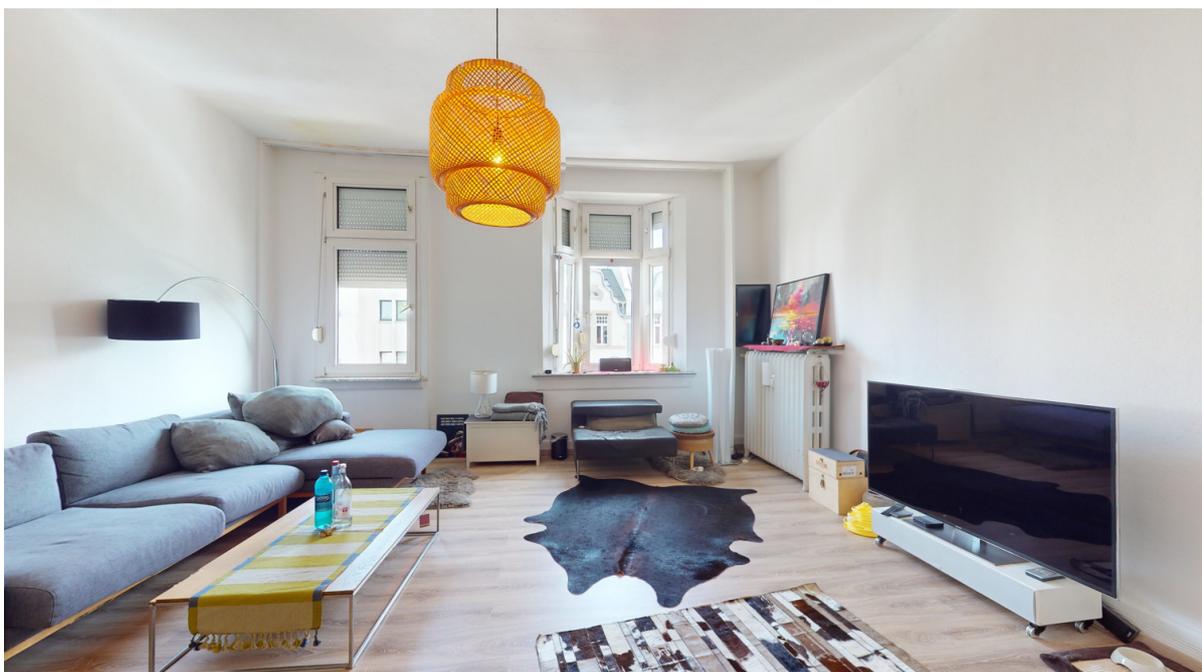
Número da propriedade: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## O imóvel



Número da propriedade: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## O imóvel



Número da propriedade: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## O imóvel



Número da propriedade: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## O imóvel



Número da propriedade: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## O imóvel



Número da propriedade: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## O imóvel

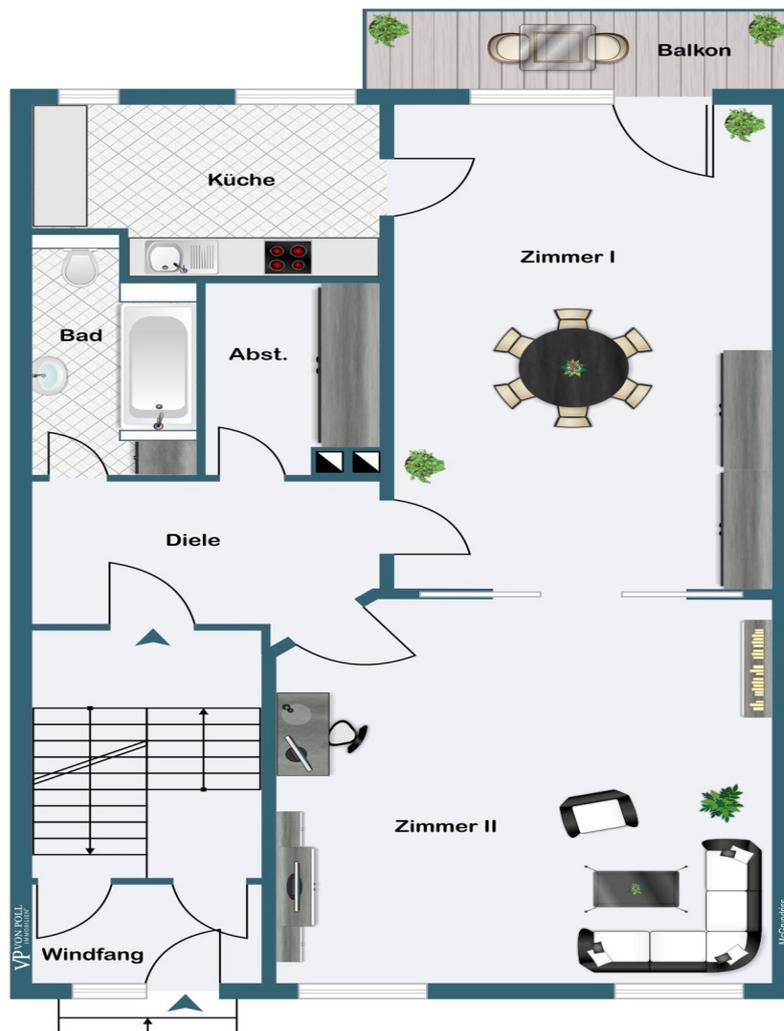


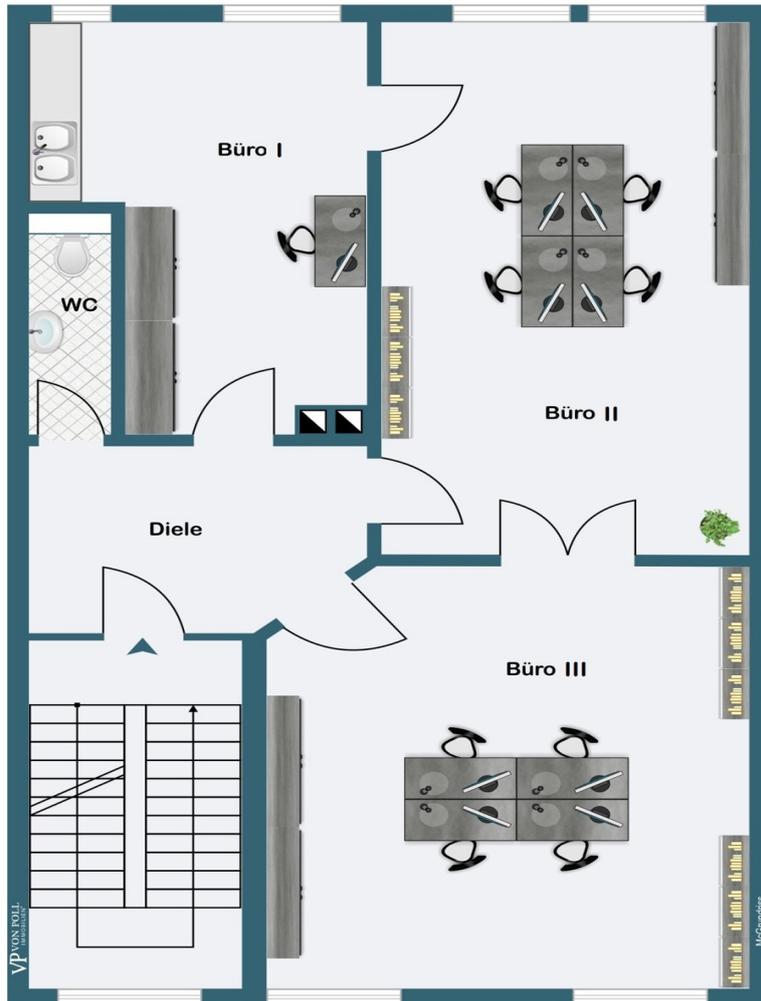
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

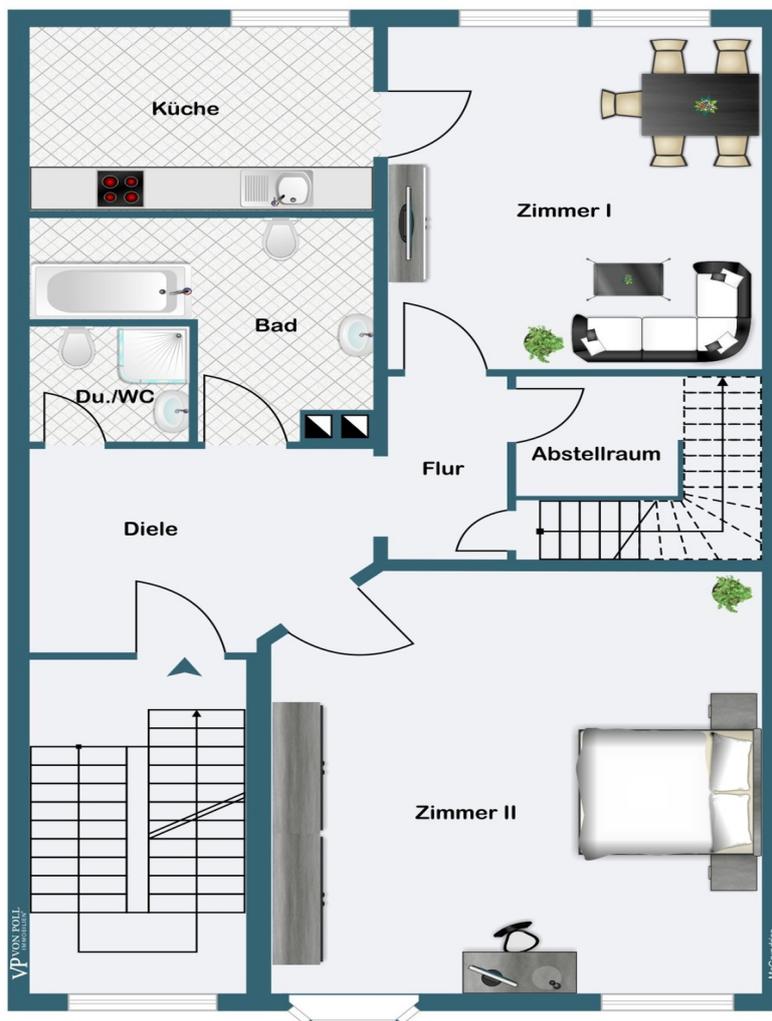
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Número da propriedade: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main – Westend**

## Uma primeira impressão

Dieses Stadthaus liegt in einer gehobenen und urbanen Wohngegend im Westend, nahe des Holzhausenparks und ist umgeben von Altbauten und anderen schönen Stadthäusern mit Gärten.

Die Gesamtfläche von circa 240 m<sup>2</sup> teilt sich auf in zwei Wohneinheiten mit jeweils circa 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie eine weitere, bisher gewerblich als Kanzlei genutzte, Einheit mit einer Fläche von ebenfalls circa 80 m<sup>2</sup>.

Das Erdgeschoss bietet ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne sowie einen großzügigen Wohn-/ Essbereich mit Zugang zur Terrasse und zum Garten, der liebevoll angelegt und gestaltet werden möchte.

Im ersten Obergeschoss befinden sich drei Zimmer sowie eine Küchenzeile und ein Gäste-WC. Diese Etage mit einer Fläche von circa 80 Quadratmeter wurde bisher gewerblich genutzt und bietet sich auch weiterhin ideal als Büro oder Arbeitsmittelpunkt an, kann aber auch nach Abstimmung mit dem Bauamt, durch ein Badezimmer ergänzt und als weitere Zwei-Zimmer-Wohnung genutzt werden.

Das zweite Obergeschoss hat neben dem Schlafrum, dem Badezimmer mit Wanne und separater Dusche und einem gemütlichen Wohn-/ Essbereich, noch einen Stauraum / Ankleidebereich sowie einen Zugang zum Dachboden mit einer herrlichen Dachterrasse. Der Dachboden kann auch nach Absprache mit dem Bauamt ausgebaut werden, um weiteren Wohnraum zu schaffen.

Originalstuck und viele weitere Stilelemente verleihen dieser Immobilie ein historisches Flair.

Diese charmante Immobilie bietet Altbauliebhabern die Möglichkeit durch eine liebevolle Sanierung ein apartes Wohndomizil mitten im beliebten Westend zu gestalten. Darüber hinaus eröffnet die Aufteilung in mehrere Einheiten Kapitalanlegern vielfältige Optionen für eine Vermietung.

Número da propriedade: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Detalhes do equipamento

- Zwei Wohneinheiten
- Eine Gewerbeeinheit
- Drei Küchen
- Zwei Badezimmer
- Drei WCs
- Dachboden
- Balkon
- Dachterrasse
- Vorgarten
- Garten
- Abstellräume
- Keller

Número da propriedade: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Tudo sobre a localização

Das nördliche Westend gehört definitiv zu den besten und begehrtesten Lagen Frankfurts und besticht durch seine sehr exklusive und gehobene Wohnqualität in ruhiger, grüner Umgebung in gleichzeitig zentraler Lage. Beeindruckende Architektur, großzügige Altbauwohnungen, gepflegte Stadtvillen, Mehrfamilienhäuser aus der Gründerzeit und stilvolle Neubauten, die sich alle harmonisch einfügen, prägen das Bild. Ergänzt wird es durch die historische Jugendstil-Synagoge mit prächtiger Kuppel. Charmante Straßen mit altem Baumbestand verleihen dem Stadtteil einen einzigartigen Charakter – repräsentativ und zugleich familienfreundlich. Verkehrsberuhigte Straßen unterstreichen die exquisite Wohnqualität.

Der Grüneburgpark ist mit seinen ca. 29 Hektar die größte Innenstadt-Parkanlage Frankfurts. Nahezu fließend schließt sich der ca. 19 Hektar großen Palmengarten mit seinem botanischen Garten an. Der nahegelegene Rothschildpark ergänzt dieses Ensemble ideal. Dieser Park ist nach der berühmten Frankfurter Bankiersfamilie Rothschild benannt, die das Gelände einst erwarb und dessen Einfluss die Geschichte der umliegenden Parks und des Stadtteils maßgeblich geprägt hat. Gemeinsam bieten Grüneburgpark, Palmengarten, Botanischer Garten und Rothschildpark einen naturreichen Lebensraum mitten in der Stadt und schaffen ein harmonisches Gleichgewicht zwischen Erholung, urbanem Leben und botanischer Vielfalt.

Im Grüneburgweg und in den Seitenstraßen des nördlichen Westends finden sich kleine Feinkostläden, charmante Cafés, beliebte Restaurants, exklusive Boutiquen und weitere Geschäfte für den täglichen Bedarf. Für Kulturinteressierte ist die im neorenaissancezeitlichen Stil erbaute Alte Oper mit dem belebten Opernplatz fußläufig zu erreichen.

Kindergärten, Schulen und die Frankfurter Goethe Universität bieten ein großzügiges Bildungsangebot und sind hervorragend erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist dank vieler nahegelegener U-Bahnstationen sowie Bushaltestellen sehr komfortabel (hier bitte immer individuell anpassen). Die Frankfurter Innenstadt liegt nur wenige Minuten fußläufig entfernt. Trotz der Nähe zur Stadtmitte Frankfurts präsentiert sich das nördliche Westend ruhig, grün und zurückhaltend exklusiv – ein idealer Rückzugsort für anspruchsvolles Wohnen und höchster Qualität.

Número da propriedade: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.5.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 246.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Número da propriedade: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

von Poll Immobilien GmbH

---

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 26 91 57 0

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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