

Frankfurt am Main – Westend

# Charmante Altbau Wohnung mit Sonnenbalkon in bester Westend Lage

*CODE DU BIEN: 25001123*



PRIX D'ACHAT: 1.090.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 117,4 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25001123 - 60323 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: 25001123 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## En un coup d'œil

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| CODE DU BIEN          | 25001123                 |
| Surface habitable     | ca. 117,4 m <sup>2</sup> |
| Etage                 | 3                        |
| Pièces                | 3                        |
| Chambres à coucher    | 2                        |
| Salles de bains       | 1                        |
| Année de construction | 1890                     |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.090.000 EUR                                                             |
| Type                         | Etage                                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2025                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 4 m <sup>2</sup>                                                      |
| Aménagement                  | WC invités, Bloc-cuisine, Balcon                                          |

CODE DU BIEN: 25001123 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Informations énergétiques

|                                               |                     |
|-----------------------------------------------|---------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage à l'étage |
| Chauffage                                     | Gaz                 |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 28.11.2028          |
| Source d'alimentation                         | Gaz                 |

|                                                          |                                          |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Certification énergétique                                | Certificat de performance<br>énergétique |
| Consommation finale d'énergie                            | 89.30 kWh/m²a                            |
| Classement énergétique                                   | C                                        |
| Année de construction selon<br>le certificat énergétique | 1890                                     |

CODE DU BIEN: 25001123 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001123 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001123 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001123 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001123 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété



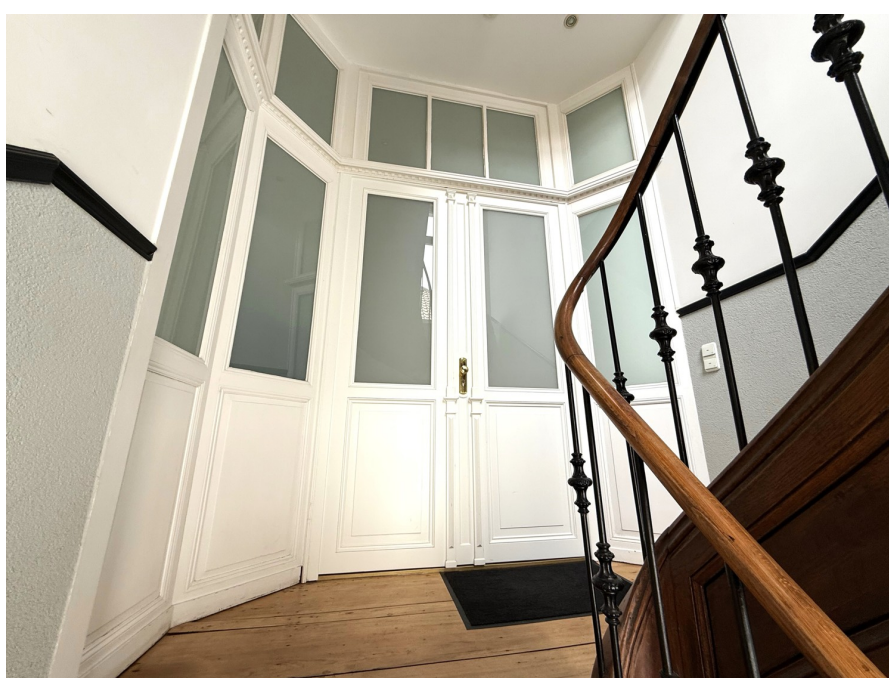
CODE DU BIEN: 25001123 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001123 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001123 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## La propriété



VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

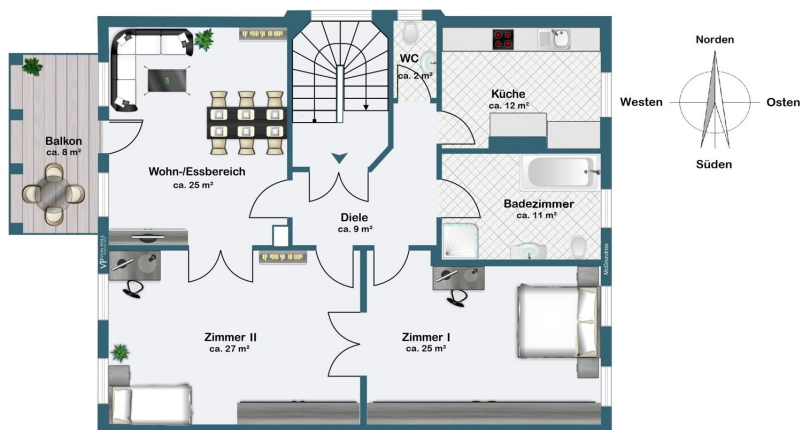
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

CODE DU BIEN: 25001123 - 60323 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: 25001123 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Une première impression

In bester und ruhiger Wohnlage im Westend-Nord befindet sich die charmante Stilaltbauwohnung.

Die viergeschossige, spätklassizistische Liegenschaft aus dem Baujahr 1890 besticht durch den eleganten Flair der Fassade und das Original Treppenhaus aus edlem Holz. Die Immobilie besteht aus fünf Eigentumswohnungen, die überwiegend durch die Eigentümer selbst bewohnt werden.

Die charmante Drei-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss ist klassisch geschnitten und verfügt über großzügige und helle Räume mit Altbau Raumhöhen.

Vom Wohnzimmer aus betritt man den großen, nach Südwesten ausgerichteten Sonnenbalkon, der als Wohlfühloase einen Blick auf die herrschaftlichen Westend-Altbauten bietet.

Aktuell ist die Nutzung in ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer und ein Ess-/Arbeitszimmer mit separater Küche aufgeteilt. Darüber hinaus verfügt die gepflegte Wohnung über ein Tageslicht-Vollbad sowie ein Tageslicht-Gäste-WC.

Die Räume sind großzügig dimensioniert, und zwei Schlafzimmer wären möglich. Die Wohnung eignet sich für anspruchsvolle Singles, Paare und kleine Familien.

Westend- und Altbauliebhaber werden dieses Wohnjuwel schätzen, um in exklusiver Lage zu leben und die Vorzüge der perfekten Mikrolage zu genießen!

Fußläufig sind Parks, Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten sowie der Opernplatz erreichbar, und die Anbindung an den Nah- und Fernverkehr ist hervorragend.

CODE DU BIEN: 25001123 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Détails des commodités

- Historische, spätklassizistische Altbaufassade
- Original Treppenhaus aus edlem Holz
- Diverse Stilelemente
- Klassische Raumaufteilung
- Altbau Raumhöhen von 3,1 Metern
- Flügeltüren zwischen allen drei Zimmern
- Parkettboden
- Abgeschlossene Küche
- Tageslicht-Badezimmer mit Marmorboden
- Tageslicht-Gäste-WC
- Etagenheizung (Gas, Umstellung auf Luftwärmepumpe möglich)
- Elektrische Rollläden an allen Fenstern
- Alarmanlage
- Wandtresor
- Großzügiger Süd-West-Balkon mit schönem Ausblick
- Keller
- Abstellplatz für Fahrräder

CODE DU BIEN: 25001123 - 60323 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 nahegelegenen 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 18 Minuten entfernt.

CODE DU BIEN: 25001123 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.11.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 89.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1890.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25001123 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Contact

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

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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