

Frankfurt am Main – Westend

## Charmantes Dachgeschoss-Refugium mit sensationellem Skylineblick

????????? ??????????: 25001069



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

???? ??????: 498.000 EUR • ??????????: ca. 47,68 m<sup>2</sup> • ??????: 2.5

??????? ???????: 25001069 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25001069 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

?? ??? ??????

|                              |                          |                                |                                                                                       |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????          | 25001069                 | ????? ???????                  | 498.000 EUR                                                                           |
| ???????????                  | ca. 47,68 m <sup>2</sup> | ???????????                    | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????                    | 2.5                      |                                |                                                                                       |
| ?????????? ???<br>?????????? | 1                        |                                |                                                                                       |
| ??????????                   | 1                        | ????? ??????????????           | 2024                                                                                  |
| ????? ??????????????         | 1904                     | ?????????<br>?????????????     | ???????                                                                               |
|                              |                          | ????????????????????<br>?????? | ca. 5 m <sup>2</sup>                                                                  |
|                              |                          | ???????                        | ?????????????????<br>?????????, ??????????                                            |

??????? ???????: 25001069 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

????????????? ??????????

|                                                     |                           |                                                                              |                |
|-----------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ?????????       | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                   | ??????? ???????<br>?????? | ???????<br>?????????????<br>?????????????                                    | 140.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 05.04.2030                | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                    | E              |
| ????? ???????????                                   | ??????                    | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1904           |

???????? ??????????: 25001069 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

?? ?????????



??????? ???????: 25001069 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

?? ????????





???????? ?????????: 25001069 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

?? ????????



??????? ?????????: 25001069 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

?? ????????





??????? ?????????: 25001069 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

?? ????????

VON POLL  
IMMOBILIEN

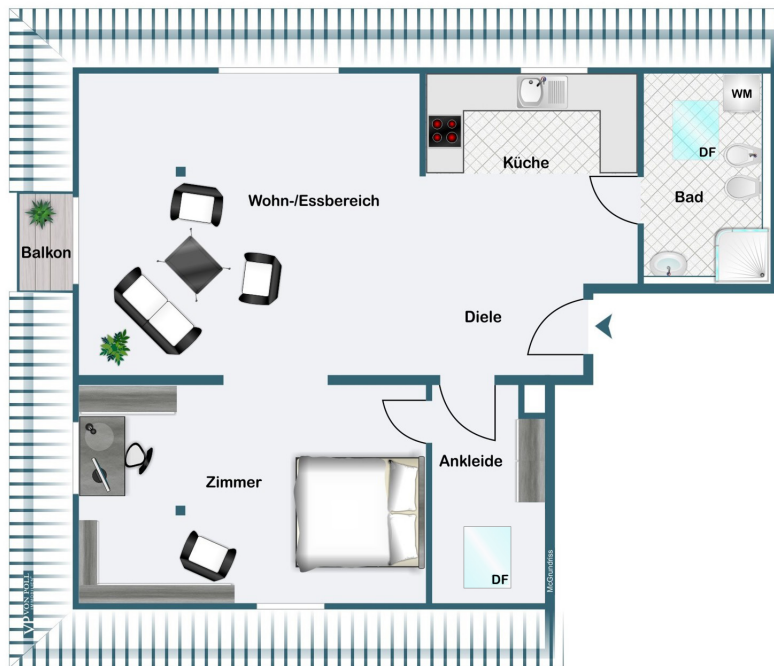
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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)

???????? ?????????: 25001069 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

???????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ??, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ??????????? ??????????????

??????? ?????????: 25001069 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## ??? ?????? ??????????

Das besondere Refugium befindet sich im Dachgeschoß eines sanierten, sehr gepflegten Mehrfamilienhauses in bevorzugter, ruhiger Lage im Westend. Die charmante Wohnung, mit hohen Decken und rundum großen Fensterflächen, begeistert mit einem fantastischen Blick über die historischen Dächer des Frankfurter Westends auf die beeindruckende Frankfurter Skyline. Der durchdachte Schnitt der Wohnung ist offen gehalten. Der Wohn,- Eßbereich mit offener Einbauküche führt auf einen kleinen Süd-Ost-Balkon. Weiterhin verfügt die Wohnung über ein Schlafzimmer und einen kleinen Raum, der als Ankleide,- oder Arbeitszimmer gut nutzbar ist. Das geräumige Tageslichtbad ist neutral und modern gefliest und hat einen Waschmaschinenanschluß. Die Wohnung ist mit großen Fensterflächen ausgestattet und sehr hell. Insgesamt vermittelt dieses besondere Domizil viel Flair und Wohlfühl-Ambiente. Das Haus aus der Jugendstilepoche präsentiert sich frisch saniert: Die rückwärtige Fassade, das Treppenhaus und das Stromnetz wurden 2024 erneuert. Das Schieferdach ist aus dem Jahr 2013 und die Balkone aus dem Jahr 2012. 2025 wurde die neue Luft-Wärme-Pumpe installiert.

??????? ???????: 25001069 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

??????????????? ??? ????????

- Neue Heizungsanlage 2025 - Luft,-Wärme Pumpe 2025
- Sanierter Stilaltbau (Jugendstil)
- Skyline Blick
- Balkon
- Parkettboden (Eiche)
- Offene Küche
- Modernes Tageslichtbad mit Waschmaschinenanschluß
- Große Fensterflächen
- Sehr großer Kellerraum
- Fahrrad Abstellraum mit bequemem Zugang



??????? ???????: 25001069 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

??? ??? ??? ??????????

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 Grüneburgweg befindet sich in unmittelbarer Nähe. Von der Station fahren die U-Bahnen U1, U2, U3 sowie die U8. 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 17 Minuten entfernt.

??????? ???????: 25001069 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.4.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 140.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1904. 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.

???????? ??????????: 25001069 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Doris Jedlicki

---

Feldbergstraße 35 ?????????????? - Westend  
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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