

Frankfurt am Main - Malerviertel

Dachgeschoss-Maisonette im neoklassizistischen Kulturdenkmal

Número de propiedad: 26001059



PRECIO DE COMPRA: 1.750.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 339,06 m² • HABITACIONES: 7

Número de propiedad: 26001059 - 60596 Frankfurt am Main - Malerviertel

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26001059 - 60596 Frankfurt am Main - Malerviertel

De un vistazo

Número de propiedad	26001059
Superficie habitable	ca. 339,06 m ²
Piso	3
Habitaciones	7
Dormitorios	5
Baños	3
Año de construcción	1912
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	1.750.000 EUR
Piso	Dúplex
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 27 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26001059 - 60596 Frankfurt am Main - Malerviertel

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Legally not required
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 26001059 - 60596 Frankfurt am Main - Malerviertel

La propiedad



Número de propiedad: 26001059 - 60596 Frankfurt am Main - Malerviertel

La propiedad



Número de propiedad: 26001059 - 60596 Frankfurt am Main - Malerviertel

La propiedad



Número de propiedad: 26001059 - 60596 Frankfurt am Main - Malerviertel

La propiedad



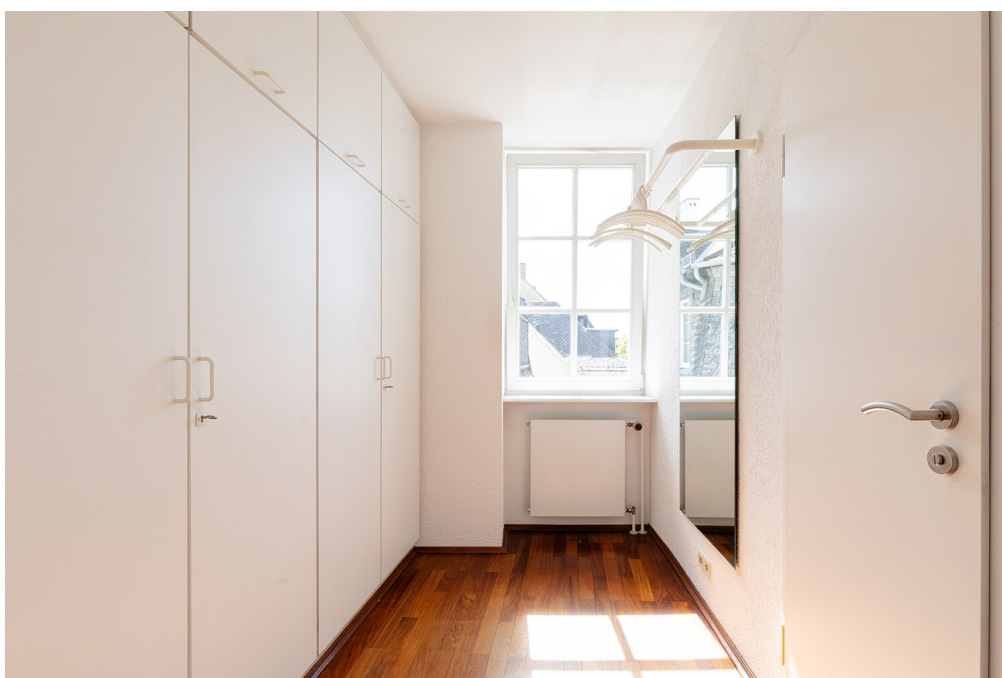
Número de propiedad: 26001059 - 60596 Frankfurt am Main - Malerviertel

La propiedad



Número de propiedad: 26001059 - 60596 Frankfurt am Main - Malerviertel

La propiedad



Número de propiedad: 26001059 - 60596 Frankfurt am Main - Malerviertel

La propiedad



Número de propiedad: 26001059 - 60596 Frankfurt am Main - Malerviertel

La propiedad



Número de propiedad: 26001059 - 60596 Frankfurt am Main - Malerviertel

La propiedad



Número de propiedad: 26001059 - 60596 Frankfurt am Main - Malerviertel

La propiedad



Número de propiedad: 26001059 - 60596 Frankfurt am Main - Malerviertel

La propiedad



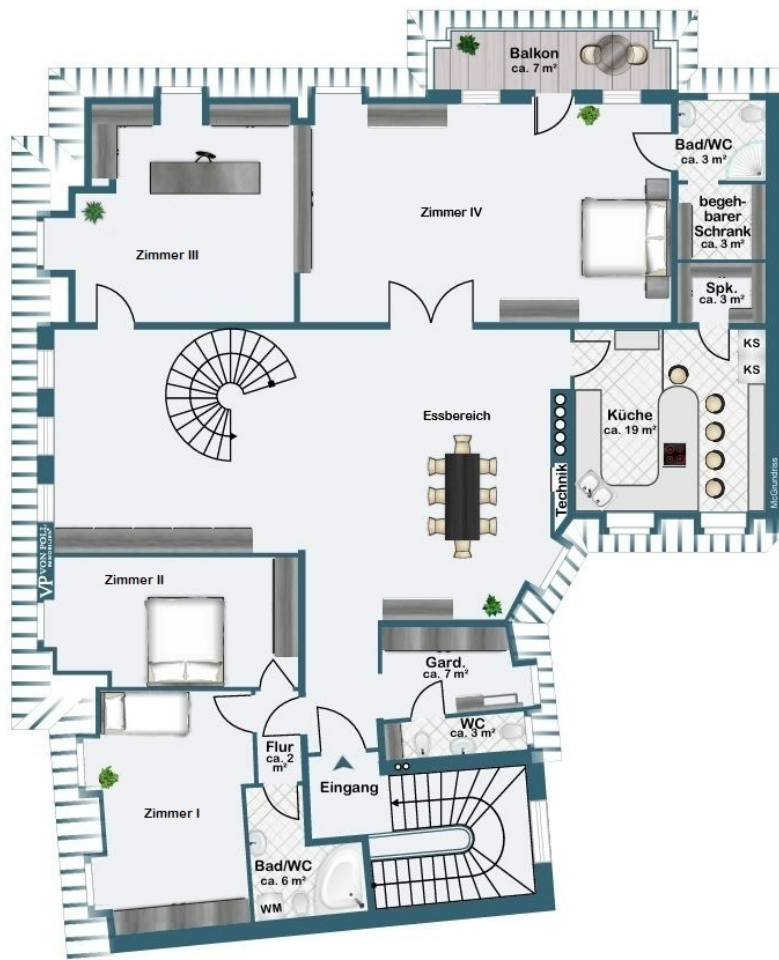
Número de propiedad: 26001059 - 60596 Frankfurt am Main - Malerviertel

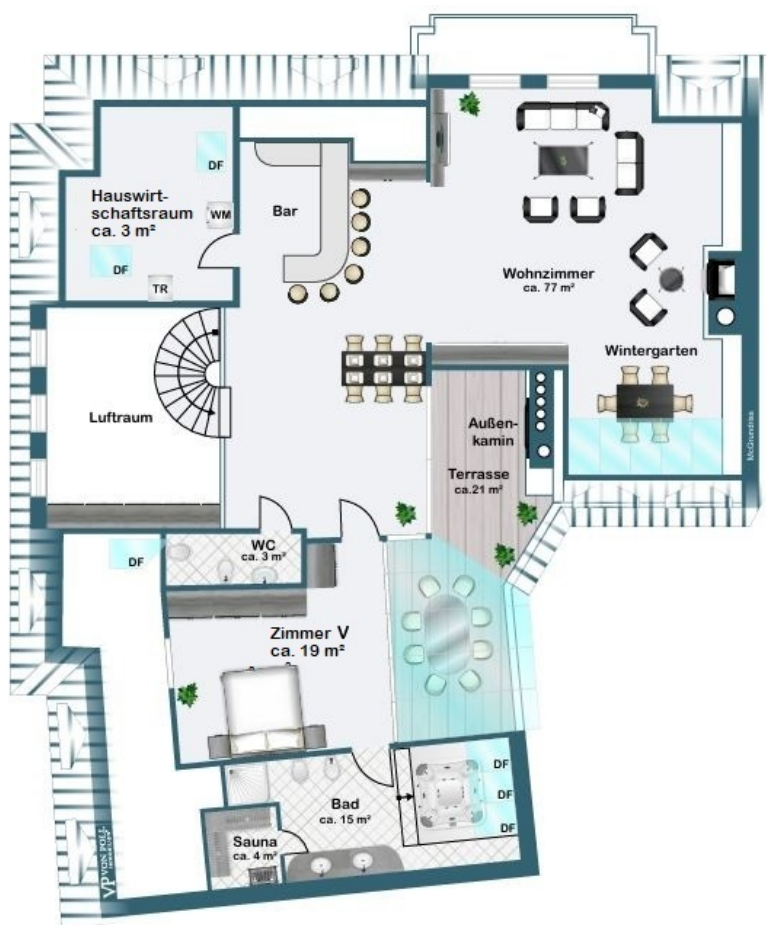
La propiedad



Número de propiedad: 26001059 - 60596 Frankfurt am Main - Malerviertel

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 26001059 - 60596 Frankfurt am Main - Malerviertel

Una primera impresión

Diese außergewöhnliche Maisonettewohnung befindet sich im 3. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss eines repräsentativen neoklassizistischen Altbaus aus dem Jahr 1912 im begehrten Frankfurter Malerviertel. Die denkmalgeschützte Fassade unterstreicht den architektonischen Wert des Hauses, das mit nur vier Einheiten ein diskretes, privates Wohnambiente bietet.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen mit circa 339 m² Wohnfläche und insgesamt sieben Zimmern. Die zusammengelegten Etagen wurden 1983 vollständig entkernt und neu aufgebaut, wodurch historischer Altbaucharakter mit einer großzügigen, durchdachten Wohnstruktur kombiniert wird. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Im 3. Obergeschoss empfängt ein großzügiges Entrée mit Garderobe und Gäste-WC. Zwei gut belichtete Zimmer, beide klimatisiert, sowie ein innenliegendes Duschbad ergänzen diese Ebene. Die Deckenhöhe von ca. 2,70 m sorgt für ein klassisches Raumgefühl. Herzstück ist der weitläufige Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche inklusive Einbauküche und separater Speisekammer. Ein weiteres großes Zimmer mit maßgefertigten Einbauschränken und Balkonzugang zur Straßenseite setzt einen besonderen Akzent. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Tageslichtbad mit Dusche und einen begehbaren Schrankbereich, wobei sich das Badezimmer bei Bedarf um den angrenzenden Ankleidebereich erweitern lässt.

Kambala-Teak-Parkett sowie dreifach verglaste Fenster zur Westseite unterstreichen die hochwertige Ausstattung.

Über eine Wendeltreppe gelangt man ins Dachgeschoss mit individueller Raumwirkung durch Dachschrägen und großzügige Flächen. Hier befinden sich unter anderem ein großes Zimmer mit Kamin, ein weiteres Zimmer, ein Hauswirtschaftsraum, ein Gäste-WC sowie ein großzügiges Bad mit Whirlpool und Sauna. Terrakotta-Fliesen, Klimaanlage, zweifach verglaste Fenster und maßgefertigte Einbauschränke prägen diese Ebene.

Ein Stellplatz rundet das Angebot ab. Diese Immobilie stellt eine seltene Gelegenheit im Frankfurter Malerviertel dar und überzeugt durch die Kombination aus denkmalgeschützter Architektur, kleiner Eigentümerstruktur, großzügiger Maisonette-Aufteilung und hochwertiger Ausstattung – ideal für anspruchsvolle Käufer mit Sinn für Stil, Substanz und Lagequalität.

Número de propiedad: 26001059 - 60596 Frankfurt am Main - Malerviertel

Detalles de los servicios

Ausstattungsdetails / Highlights der Maisonette

- Repräsentative Maisonettewohnung im 3. und 4. Obergeschoss eines Patrizierhauses von 1912
- Bestandteil eines denkmalgeschützten Ensembles mit historischer Architektur
- 1983 entkernt und technisch grundlegend neu aufgebaut
- Deckenhöhe im 3. Obergeschoss ca. 2,70 m
- Sichtbare originale Dachsparren durch außen gedämmtes und neu eingedecktes Dach
- Prägnante Giebel- und Gaubenarchitektur

Technische Ausstattung

- Steig- und Fallleitungen sowie Elektroinstallationen vollständig erneuert
- Moderne Elektroverteilung mit zahlreichen Sicherungen und FI-Schaltern
- Gasetagenheizung mit Heizungsverteilung in der Wohnung
- Klimaanlage in nahezu allen Wohnräumen, auch zum Heizen nutzbar
- Gute energetische Qualität durch aufwendige Dachdämmung und solide Isolierung
- Glaskamin im Wohnbereich des 4. Obergeschosses mit ca. 8–10 kW Heizleistung
- Fenster / Sicherheit / Schallschutz
- Westseitige Fenster in hochwertiger Holz-Alu-Ausführung mit Dreifachverglasung
- Weitere Fenster zweifach verglast
- Einbruchssichere Eingangstür mit Metallkernen und Mehrfachverriegelung
- *Aufwendige Schalldämmung im 3. Obergeschoss

Böden / Innenausbau

- 23 mm Vollholzparkett aus Kambala-Teak im 3. Obergeschoss
- Geschwungene Wendeltreppe aus Kambala-Teak
- Maßgefertigte Schreinerarbeiten und mehrere Einbauschränke

Raumkonzept / Nutzungsmöglichkeiten

- Großzügiges Foyer mit ca. 67,80 m²
- Bereich im 3. Obergeschoss mit eigenem Bad und Waschmaschinenanschluss auch als Einliegerbereich nutzbar
- Wohnzimmer im 4. Obergeschoss mit ca. 76,90 m²
- Dachboden-Stauraum oberhalb des Schlafbereichs

Küche / Nebenräume

- Einbauküche mit Kochinsel
- Heiztherme und Warmwasserbehälter integriert
- Separate Speisekammer
- Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner

Bäder / Wellness

- Gäste-WC mit Urinal im Eingangsbereich

- Modernisiertes Bad im 3. Obergeschoss (2020) mit Glasdusche und großformatigen Fliesen

- Zusätzliches Duschbad im 3. Obergeschoss

- Großzügiges Bad im 4. Obergeschoss mit Whirlpool

- Weiteres Bad mit Dusche, WC und Bidet

- Integrierte Klafs-Sauna (ca. 2 x 2 m)

Außenflächen / Wintergarten / Terrasse

- Balkon zur Holbeinstraße

- Südorientierter Wintergarten mit elektrischen Verschattungsrollos

- Ca. 21 m² große Südterrasse, teilweise mit Glasdach überdacht

- Zusätzliche Markise als Sonnenschutz

- Große Schiebetüren mit beschichtetem Glas und elektrischen Jalousien

- Grillkamin auf der Terrasse mit eigenem Zug

Stauraum / Sonderflächen

- Mehrere große Einbauschränke

- Begehbarer Kleiderschrank

- Zwei Kellerräume

- Ein Stellplatz

Número de propiedad: 26001059 - 60596 Frankfurt am Main - Malerviertel

Todo sobre la ubicación

Im Herzen von Sachsenhausen befindet sich das Malerviertel, eine der begehrtesten Wohngegenden Frankfurts. Mit Straßennamen großer Meister wie Dürer, Holbein, Rembrandt oder Rubens atmet das Viertel Kunst und Geschichte. Elegante Einfamilienhäuser, stilvolle Villen und moderne Wohngebäude wechseln sich ab.

Ebenso glänzt das Malerviertel am Main zwischen der belebten Schweizer Straße und der Stresemannallee mit hochherrschaftlichen Villen. Diese historischen Gebäude, die bis ins 19. Jahrhundert zurückreichen und in denen sich heute Museen mit charmanten Cafés und eleganten Restaurants befinden, verleihen dem Viertel eine unverwechselbare Atmosphäre. Die ruhigen baumgesäumten Straßen, die Nähe zum Main und die kulturelle Vielfalt der Museen bieten eine hohe Lebensqualität.

Die Schweizer Straße, eine der Hauptadern von Sachsenhausen, ist nur wenige Schritte entfernt und bietet erstklassige Shoppingmöglichkeiten, unterschiedlichste Restaurants und hippe Cafés. Der Main lädt zu entspannten Spaziergängen mit Blick auf die Frankfurter Skyline ein, und die vielen kleinen Parks in der Umgebung bieten ideale Rückzugsorte vom Stadtleben.

Im Malerviertel lässt sich das Leben in vollen Zügen genießen – ob beim Entspannen in einem der vielen Cafés oder beim Entdecken kultureller Schätze in einem der kleinen Museen, die das Viertel bereichern. Hier verbinden sich Komfort und Kultur zu einem einzigartigen Lebensgefühl.

Número de propiedad: 26001059 - 60596 Frankfurt am Main - Malerviertel

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26001059 - 60596 Frankfurt am Main - Malerviertel

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

von Poll Immobilien GmbH

Gutzkowstraße 50 / Schweizer Platz, 60594 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 27 31 56 48 0

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com