

Frankfurt am Main - Westend-Nord

## Edificio d'epoca con unità commerciale in una posizione ricercata nel Westend

*Codice oggetto: 25001234*



**PREZZO D'ACQUISTO: 2.180.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 160,62 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 207 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord**

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Codice oggetto      | 25001234                  |
| Superficie netta    | ca. 160,62 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde               |
| Vani                | 7                         |
| Camere da letto     | 4                         |
| Bagni               | 2                         |
| Anno di costruzione | 1905-1907                 |

|                                    |                                                                          |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 2.180.000 EUR                                                            |
| Casa                               | Casa plurifamiliare                                                      |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 5,95% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 1999                                                                     |
| Superficie lorda                   | ca. 184 m <sup>2</sup>                                                   |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Giardino / uso comune, Balcone                                 |

**Codice oggetto: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord**

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | Riscaldamento autonomo | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
|-----------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas                    | Consumo energetico                                    | 246.70 kWh/m²a                   |
| Certificazione energetica valido fino a | 05.05.2034             | Classe di efficienza energetica                       | G                                |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                    | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1905                             |

Codice oggetto: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord

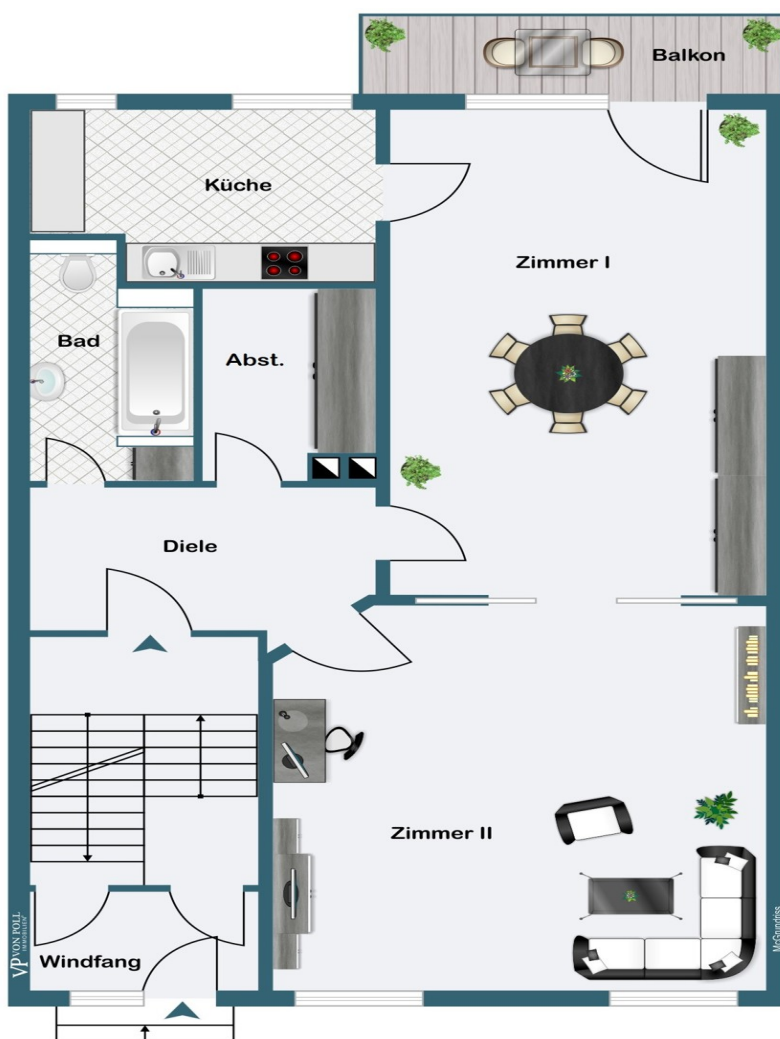
## La proprietà

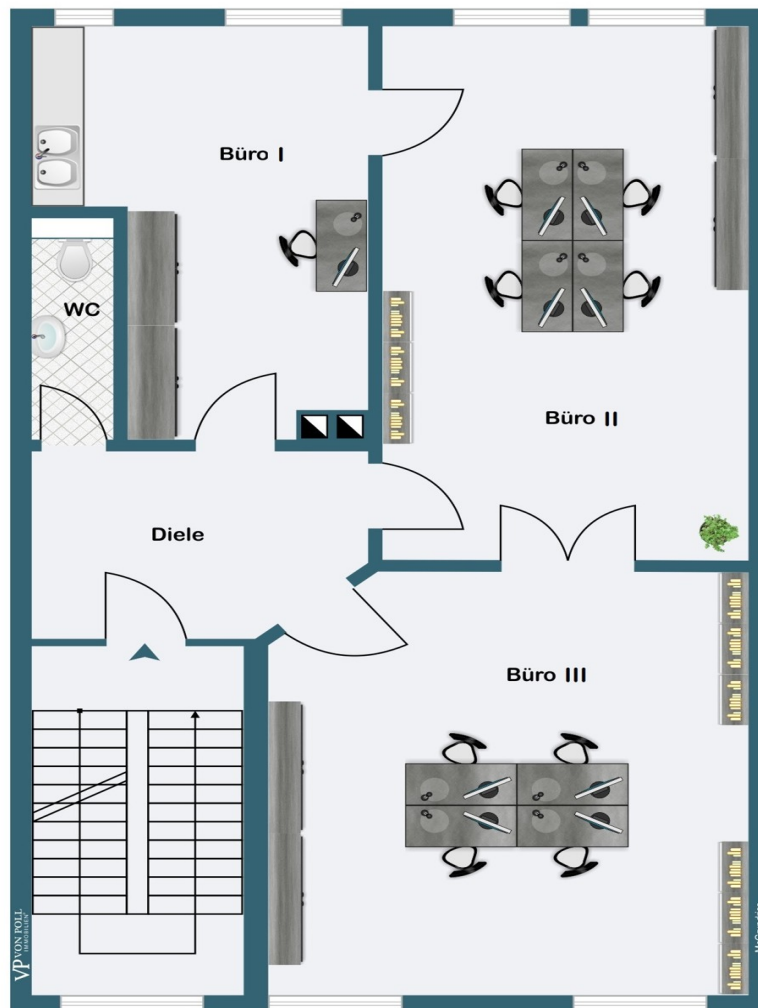


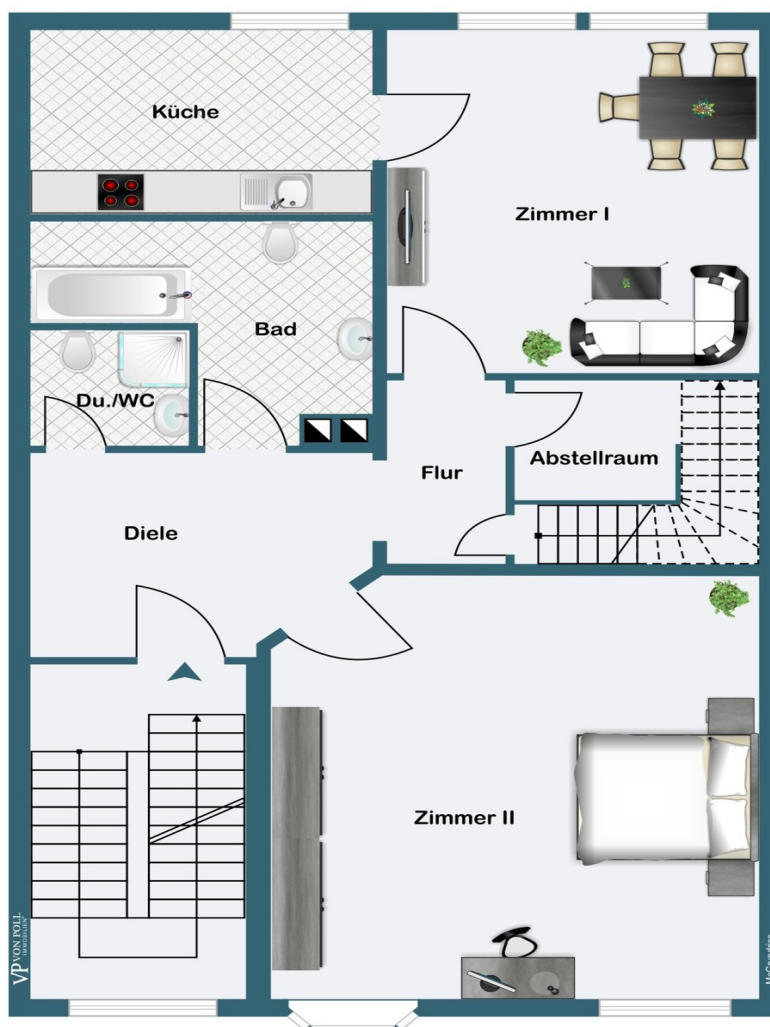


Codice oggetto: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**Codice oggetto: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord**

## Una prima impressione

Questa casa a schiera si trova in una zona residenziale di lusso nel quartiere Westend, vicino all'Holzhausenpark, ed è circondata da edifici storici e altre splendide case a schiera con giardino. La superficie totale di circa 240 m<sup>2</sup> è suddivisa in due appartamenti, ciascuno di circa 80 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, e un'ulteriore unità, precedentemente utilizzata come studio legale, anch'essa di circa 80 m<sup>2</sup>. Il piano terra offre una camera da letto, un bagno con vasca e un'ampia zona soggiorno/pranzo con accesso alla terrazza e al giardino, pronto per essere riqualificato e progettato con cura. Il primo piano comprende tre stanze, un angolo cottura e un bagno per gli ospiti. Questo piano, con circa 80 m<sup>2</sup> di superficie calpestabile, è stato utilizzato a fini commerciali ed è ideale per continuare a essere utilizzato come ufficio o spazio di lavoro. In alternativa, previa autorizzazione dell'autorità edilizia, è possibile aggiungere un bagno, creando un ulteriore bilocale. Il secondo piano, oltre alla camera da letto, al bagno con vasca e doccia separata e a una confortevole zona soggiorno/pranzo, dispone anche di una zona ripostiglio/guardaroba e dell'accesso alla mansarda con una magnifica terrazza sul tetto. La mansarda può essere convertita per creare ulteriore spazio abitativo, previa autorizzazione delle autorità edilizie. Stucchi originali e numerose altre caratteristiche d'epoca conferiscono a questa proprietà un fascino storico. Questa affascinante proprietà offre agli amanti degli edifici d'epoca l'opportunità di creare una residenza distintiva nel cuore del popolare quartiere di Westend attraverso un'attenta ristrutturazione. Inoltre, la suddivisione in più unità offre agli investitori una varietà di opzioni di affitto.

**Codice oggetto: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord**

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord**

## Tutto sulla posizione

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 und Holzhausenpark ergänzen dieses Ensemble ideal. Gemeinsam schaffen sie naturnahe Lebensräume mitten in der Stadt und verbinden Erholung, urbanes Leben und botanische Vielfalt auf eindrucksvolle Weise.

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 verschiedener Bushaltestellen sowie der nahegelegenen U-Bahn-Station Grüneburgweg äußerst komfortabel. Von hier aus lassen sich zentrale Ziele schnell und bequem erreichen. Die Frankfurter Innenstadt ist zudem fußläufig erreichbar.

Trotz der unmittelbaren Nähe zum Stadtzentrum präsentiert sich das nördliche Westend als ruhiges und grünes Wohnumfeld mit dezent exklusivem Charakter – ein idealer Rückzugsort für hochwertiges und anspruchsvolles Wohnen.

**Codice oggetto: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.5.2034.

Endenergiebedarf beträgt 246.70 kwh/(m²\*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 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.

**Codice oggetto: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main - Westend-Nord**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**von Poll Immobilien GmbH**

---

**Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main**

**Tel.: +49 69 - 26 91 57 0**

**E-Mail: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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