

# Exposé

## Wohnung in Frankfurt

**Westend-Juwel in Bestlage: Lichtdurchfluteter, kernsanierter Altbau mit Kamin, Stuckdecken, etc.**



Objekt-Nr. OM-423071

### Wohnung

Vermietung: **3.200 € + NK**

Ansprechpartner:  
Dornauer

60323 Frankfurt  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1888	Summe Nebenkosten	350 €
Etagen	4	Mietsicherheit	9.300 €
Zimmer	4,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	160,00 m²	Zustand	saniert
Nutzfläche	25,00 m²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	220 €	Etage	3. OG
Heizkosten	130 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese stilvolle Altbauwohnung befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen Frankfurts – im repräsentativen Westend-Nord, nur wenige Schritte entfernt von Palmengarten und Grüneburgpark.

Schon beim Eintreten entfaltet sich ein beeindruckendes Raumgefühl – geprägt von einer großzügigen Deckenhöhe von ca. 3,6 Metern und lichtdurchfluteten, weitläufigen Räumen.

Im Jahr 2021 wurde die Wohnung einer umfassenden und äußerst sorgfältigen Kernsanierung unterzogen. Dabei wurden sämtliche Elektro- und Wasserleitungen fachgerecht erneuert, die Bäder stilvoll modernisiert und die historischen Stuckelemente restauriert. Die Wände erhielten eine hochwertige Spachtelung und wurden mit Farben von Farrow & Ball gestrichen. Ein separater Hauswirtschaftsraum wurde integriert, und die maßgefertigte LEICHT-Küche mit hochwertigen Marken-Elektrogeräten fügt sich harmonisch und stilvoll in das anspruchsvolle Wohnkonzept ein. Die Bäder und Toiletten-schüsseln sowie der Hauswirtschaftsraum verfügen über eine automatische Abluftsteuerung, die jederzeit für ein angenehmes Raumklima und ein optimales Wohngefühl sorgt.

Das Masterbad – direkt an das Schlafzimmer angrenzend – lädt mit seiner großzügigen Walk-in-Dusche, der freistehenden Badewanne und italienischen Fliesen zum Wohlfühlen und Entspannen ein. Auch das zweite Badezimmer überzeugt mit einer stilvollen Walk-in-Dusche und schafft eine ebenso angenehme wie behagliche Atmosphäre.

Der durchdachte gestaltete Hauswirtschaftsraum bietet genug Platz für Waschmaschine, Trockner und eine diskrete Wäschespindel an der Decke. Darüber hinaus lassen sich hier Haushaltsgeräte, Reisegepäck und Alltagsgegenstände ordentlich und außer Sicht verstauen.

Als Herzstück der Wohnung gilt zweifellos das großzügig geschnittene Wohnzimmer, das mit seiner kunstvollen Stuckdecke, den eleganten doppelflügeligen Türen, dem charmanten Erker und dem modernen Kaminofen.

## Ausstattung

- Designerküche mit hochwertigen Elektrogeräten und Granitplatte
- Moderner Kaminofen im Wohnzimmer
- Hochwertige Stuckdecken
- Hauswirtschaftsraum
- Abluftanlage in den Bädern und dem HWR
- 2 Badezimmer
- Parkettfußboden (Fischgrät)
- Kellerabteil
- Doppelverglaste, hochwertige Fenster samt eklektischer Rollläden

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Makleranfragen sind nicht erwünscht.

## Lage

Das Westend zählt zu den exklusivsten Wohnlagen der Stadt. Zwischen Goethe-Universität, Messegelände und Palmengarten gelegen, erstreckt sich das Viertel westlich der Alten Oper und verbindet zentrale Lage mit ruhigem, grünem Wohnen.

Die prachtvollen Altbauten aus dem 19. und frühen 20. Jahrhundert verleihen dem Viertel seinen unverwechselbaren Charakter und architektonischen Charme.

Grüne Alleen, gepflegte Parks und ruhige Plätze bieten Raum für Erholung und Lebensqualität – ob beim Spaziergang durch den Palmengarten oder beim Joggen im Grüneburgpark. Das Westend ist ein Stadtteil mit hoher Lebensqualität und einem klaren Fokus auf Stil und Substanz.

Exklusive Boutiquen, Feinkostläden und gehobene Gastronomie prägen das Viertel. Viele Cafés und Restaurants verfügen über Gärten und Terrassen, die besonders in den warmen Monaten mediterranes Flair versprühen.

Der Grüneburgweg mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten ist nur wenige Gehminuten von der Wohnung entfernt. Eine Bäckerei befindet sich direkt um die Ecke, ebenso wie eine Vielzahl an Restaurants.

Die Wohnung liegt ruhig und dennoch zentral – ein idealer Rückzugsort mitten im urbanen Leben.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Stuckdecke Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur



# Exposé - Galerie



Kamin Wohnzimmer



Masterbad

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Masterbad



Hauswirtschaftsraum



# Exposé - Galerie



Flur



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kinderzimmer/Büro



# Exposé - Galerie



Küche



Masterbad

# Exposé - Galerie



Küche



Küche



# Exposé - Galerie



Küche



Flur

# Exposé - Grundrisse

