

Exposé

Erdgeschosswohnung in Frankfurt

Unikat im Westend: Großzügige 4 Zimmer - Wohnung mit Gartenzugang und Smart-Office



Objekt-Nr. OM-431202

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **798.000 €**

Ansprechpartner:
O. Crolla

60322 Frankfurt
Hessen
Deutschland

Baujahr	1955	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	90,00 m²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	16,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	450 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

An einer der begehrtesten Adressen des Frankfurter Westends präsentieren wir Ihnen ein Domizil, das durch seine umfassende, niveauvolle Sanierung besticht. Die großzügige 4-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in einem soliden, architektonisch gepflegten Gebäude. Hier trifft klassische, gewachsene Bausubstanz auf zeitgenössischen, luxuriösen Wohnkomfort.

Die Einheit bietet eine herausragende Kombination aus hellem Raumgefühl und erstklassiger Ausstattung, die ein anspruchsvolles Lebensgefühl garantiert.

Das unbestrittene Highlight ist der Zugang zum Gartenbereich des Hauses aus der Wohnung. Eine seltene und wertvolle Erweiterung des Wohnraums, die Ihnen die Nutzung einer Ruhezone im Herzen der Stadt ermöglicht.

Die Hauptwohnflächen sind mit hochwertigem Eichenholz im klassischen Fischgrät-Muster verlegt. Dieses Fundament verleiht den Räumen eine warme Textur und eine distinktierte Atmosphäre.

Im Badezimmer sorgen italienische Terrazzo-Fliesen für eine Oberfläche von zeitloser Eleganz und haptischer Qualität – ein stilvoller Bruch zum klassischen Parkett. Die Sanierung wurde mit Fokus auf Langlebigkeit und höchsten Wohnkomfort umgesetzt.

Für optimalen Sicht-, Licht- und Sonnenschutz sind alle Fenster mit elektrischen Rollläden versehen.

Weiterer Raum für Entfaltung:

Zur Wohnung gehört ebenso ein Mansardenzimmer (16qm) und bietet eine weitere vielfältige Nutzungsmöglichkeit. Diese Residenz ist ein perfektes Angebot für Kenner, die eine erstklassig sanierte Immobilie in der begehrtesten Lage des Westends suchen.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich vorstellen zu dürfen.

Ausstattung

- umfassende, hochwertige Sanierung
- direkter Zugang aus der Küche zum Gartenbereich
- separates Mansardenzimmer (ca. 16 m² Nutzfläche) für flexible Nutzung
- Fischgrätparkett in allen Wohnräumen
- Akzentflächen mit italienischen Terrazzo-Fliesen in Nassbereichen
- Bäder ausgestattet mit Premium-Armaturen
- LAN-Verkabelung mit Anschluss in jedem Raum für Highspeed-Internet
- elektrische Rollläden an allen Fenstern
- gepflegtes Gebäude

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller

Lage

Die Leerbachstraße gehört zu den ikonischen und gesuchtesten Adressen im Herzen des Frankfurter Westends. Dieser Stadtteil vereint auf einzigartige Weise die Ruhe einer noblen Wohngegend mit der unmittelbaren Nähe zum pulsierenden Leben der Mainmetropole.

Das Westend ist bekannt für seine prächtigen, von Bäumen gesäumten Straßen und seine architektonisch wertvollen Häuser aus der Gründerzeit und den 50er Jahren, die eine gediegene und repräsentative Atmosphäre schaffen.

Exklusivität und Anbindung:

Die unmittelbare Nähe zum Palmengarten und dem weitläufigen Grüneburgpark bietet eine hohe Freizeit- und Lebensqualität. Diese Grünanlagen sind fußläufig erreichbar und dienen als Oasen der Erholung.

Das pulsierende Bankenviertel, die Alte Oper und die exklusiven Einkaufsmöglichkeiten der Goethestraße sind nur wenige Minuten entfernt. Die Lage ermöglicht ein urbanes Leben auf höchstem Niveau, ohne auf Ruhe verzichten zu müssen.

Eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die schnelle Erreichbarkeit des Hauptbahnhofs und des Flughafens unterstreichen die privilegierte Wohnsituation.

Die Leerbachstraße steht somit nicht nur für eine Adresse, sondern für einen Lebensstil – diskret, zentral und von zeitloser Eleganz.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	156,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Details

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Flur



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Terrasse

Exposé - Galerie



Außenbereich



Außenbereich



Mansardenzimmer

Exposé - Galerie



Ausblick Mansardenzimmer



Umgebung

Exposé - Galerie



Umgebung



Umgebung

Exposé - Galerie



Umgebung

Exposé - Grundrisse

