

Exposé

Erdgeschosswohnung in Frankfurt

Souverän Wohnen und Arbeiten: Modernisiertes 4-Zimmer-Domizil im Frankfurter Westend



Objekt-Nr. **OM-445517**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **798.000 €**

Ansprechpartner:
O. Crolla

60322 Frankfurt
Hessen
Deutschland

Baujahr	1956	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	90,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	16,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	450 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

An einer der begehrtesten Adressen des Frankfurter Westends erwartet Sie diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung, die durch eine durchdachte und niveauvolle Sanierung überzeugt. In einem architektonisch gepflegten Gebäude trifft hier klassische Substanz auf ein klares, modernes Wohnkonzept. Die Räume gewinnen durch das hochwertige Eichenparkett im Fischgrät-Muster eine ruhige, warme Atmosphäre, während italienische Terrazzo-Fliesen in den Bädern für eine zeitlose und haptisch ansprechende Eleganz sorgen. Ein besonderes Merkmal ist der direkte Zugang zum Garten, der den Wohnraum um eine private Ruhezone im städtischen Umfeld erweitert. Für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre sind alle Fenster mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates, 16 Quadratmeter großes Mansardenzimmer, das sich ideal als ruhiges Smart-Office oder für Gäste anbietet. Diese Immobilie ist ein stimmiges Angebot für Interessenten, die Wert auf handwerkliche Qualität und eine erstklassige Lage legen und wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich vorzustellen.

Ausstattung

- 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 und Fußbodenheizung
- LAN-Verkabelung mit Anschluss in jedem Raum für Highspeed-Internet
- elektrische Rollläden an allen Fenstern
- gepflegtes Gebäude

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Gäste-WC

Sonstiges

Das Angebot erfolgt provisionsfrei.

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, Allgemeinmediziner, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	156,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Blick in die Küche

Exposé - Galerie



Esszimmer



Wohn- und Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Aussenbereich



Mansardenzimmer

Exposé - Galerie



Umgebung

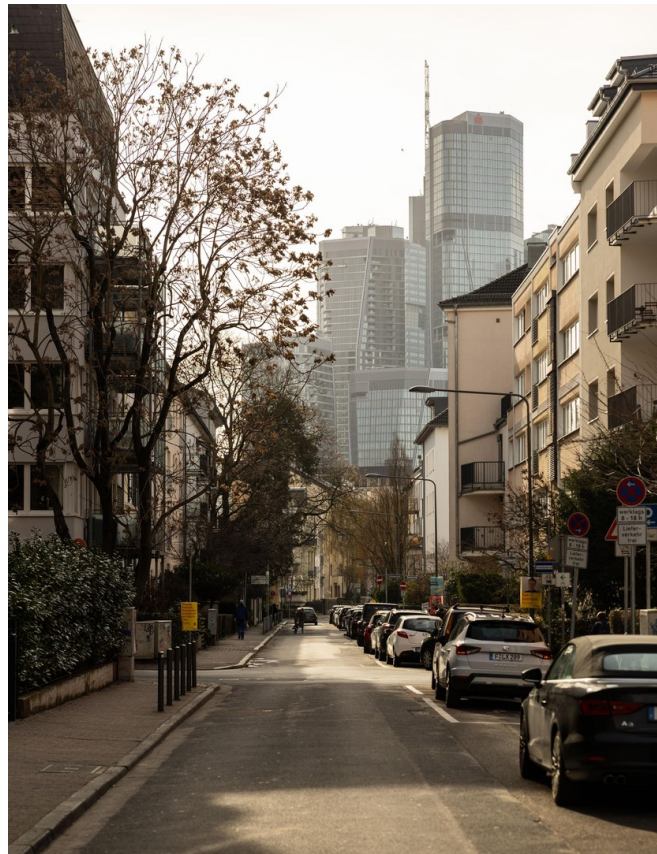


Umgebung



Aussenbereich

Exposé - Galerie



Umgebung



Umgebung

Exposé - Galerie



Umgebung

Exposé - Grundrisse

