

Exposé

Erdgeschosswohnung in Frankfurt

Frankfurt-Westend: Modernisierte 4-Zimmer-Wohnung – Ideal für Wohnen & Arbeiten



Objekt-Nr. OM-467467

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **779.000 €**

Ansprechpartner:
Olga Crolla

Leerbachstraße 62
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

Diese umfassend modernisierte 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer erstklassigen Lage des Frankfurter Westends. Die Immobilie verbindet gepflegte Bausubstanz mit einem modernen, klaren Grundriss. Dank der Aufteilung und des zusätzlichen Raumangebots eignet sich das Objekt optimal für die Kombination aus Wohnen und Arbeiten (Homeoffice).

Ein zentraler Vorteil der Wohnung ist der direkte Zugang zum Garten, der im urbanen Umfeld eine private Ruhezone bietet. Alle Räume wurden handwerklich hochwertig überarbeitet und sind bezugsfertig.

Ausstattung & Highlights

Bodenbeläge: Hochwertiges Eichenparkett im Fischgrät-Muster in allen Wohnräumen; handwerklich verlegte italienische Terrazzo-Fliesen in den Badezimmern.

Außenbereich: Direkter Zugang zum Garten und ein Balkon

Fenster: Moderne Fensterelemente, durchgehend mit elektrischen Rollläden ausgestattet.

Smart-Office / Gäste-Option: Separates, 16 Quadratmeter großes Mansardenzimmer im Gebäude – ideal als ruhiges Büro oder separater Gästebereich nutzbar.

Zustand: Erstbezug nach durchdachter Sanierung.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Ausstattung

- direkter Zugang aus der Küche zum Gartenbereich, inkl. Balkon
- 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 von privat..

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.

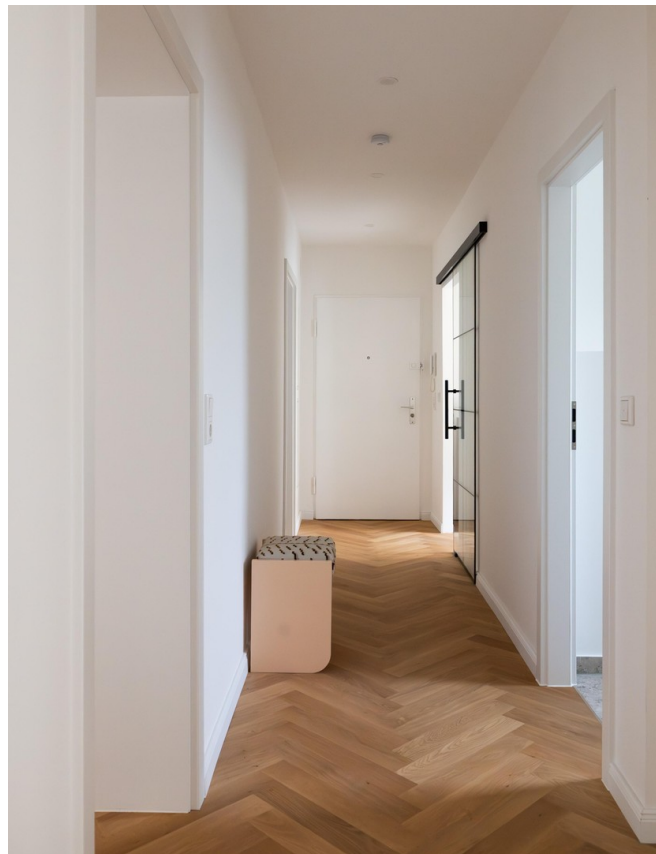
Infrastruktur:

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



Flurbereich

Exposé - Galerie



Essbereich



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Wohn- und Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Baddetails

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Aussenbereich



Mansardenzimmer

Exposé - Galerie



Ausblick Mansardenzimmer



Umgebung

Exposé - Galerie

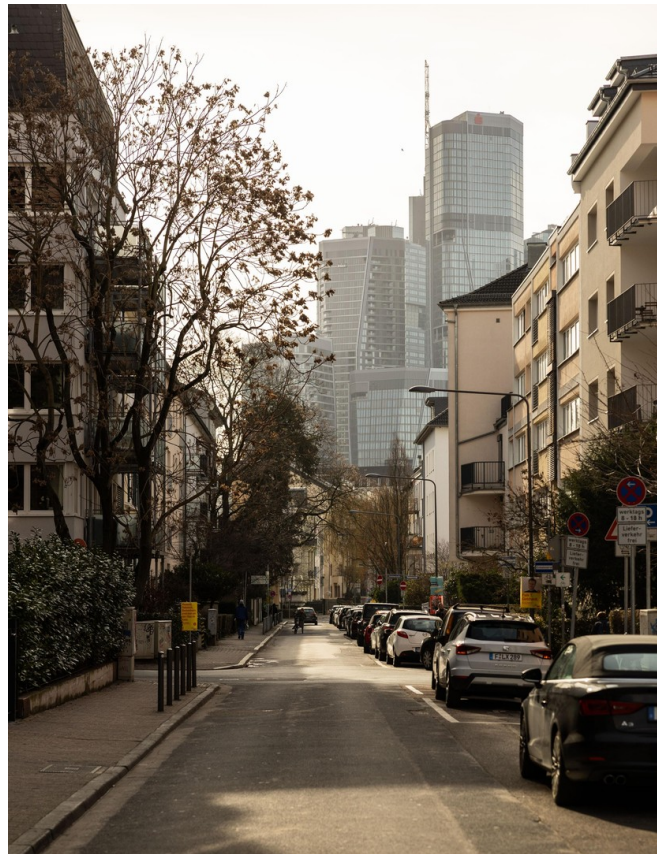


Umgebung



Aussenbereich

Exposé - Galerie



Umgebung



Umgebung

Exposé - Galerie



Umgebung

Exposé - Grundrisse

