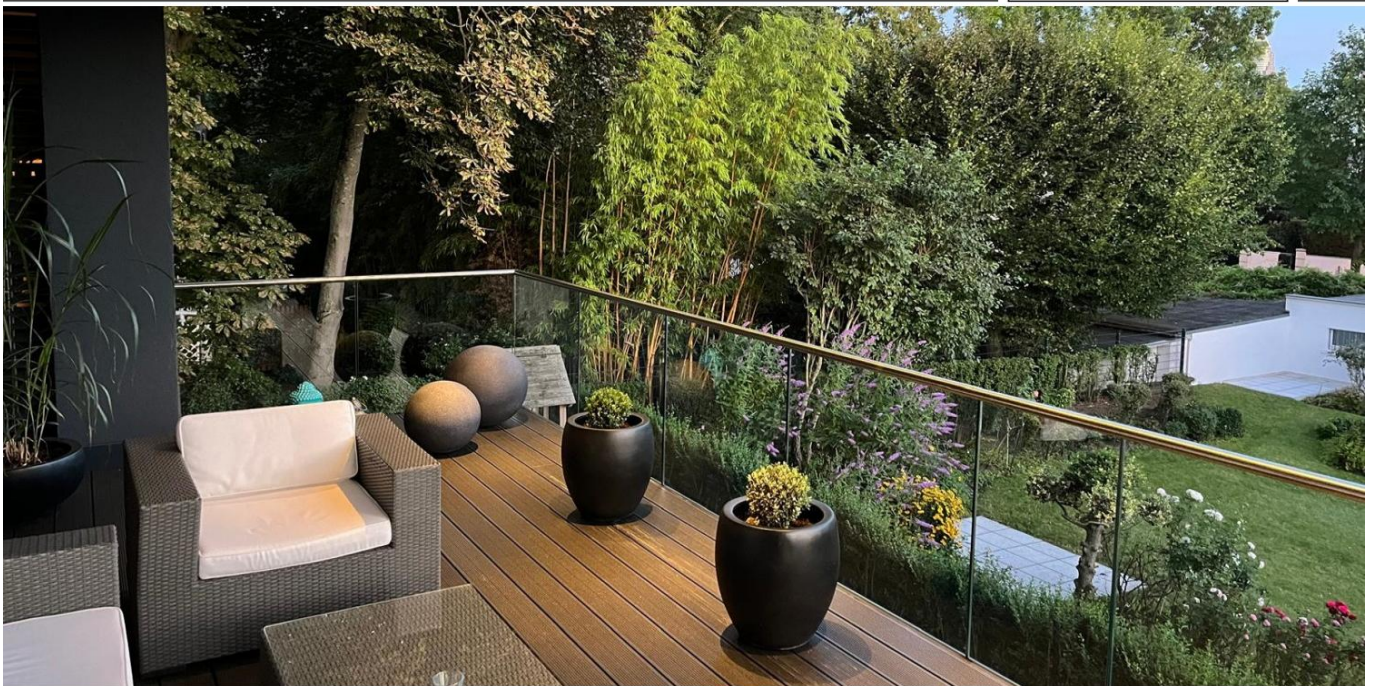


Frankfurt am Main – Diplomatenviertel

# Stilvolles Refugium im Diplomatenviertel

????????? ??????????: 25001037



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

???? ??????: 1.500.000 EUR • ??????????: ca. 136,54 m<sup>2</sup> • ?????????: 3

???????? ??????????: 25001037 - 60487 Frankfurt am Main – Diplomatenviertel

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ???????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ?????????????????
- ????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25001037 - 60487 Frankfurt am Main – Diplomatenviertel

?? ??? ??????

???????? ??????????	25001037
????????????	ca. 136,54 m <sup>2</sup>
????????	1
????????	3
???????????? ???	2
????????????	
????????????	2
???? ?????????????	2012
????? ?????????????	1 x ????????? ??????????

????? ???????	1.500.000 EUR
????????????	???????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	2024
?????????	???????
????????????	
????????????????????	ca. 8 m <sup>2</sup>
??????	
???????	????????, WC ????????????, ??????, ???????????????? ?????????

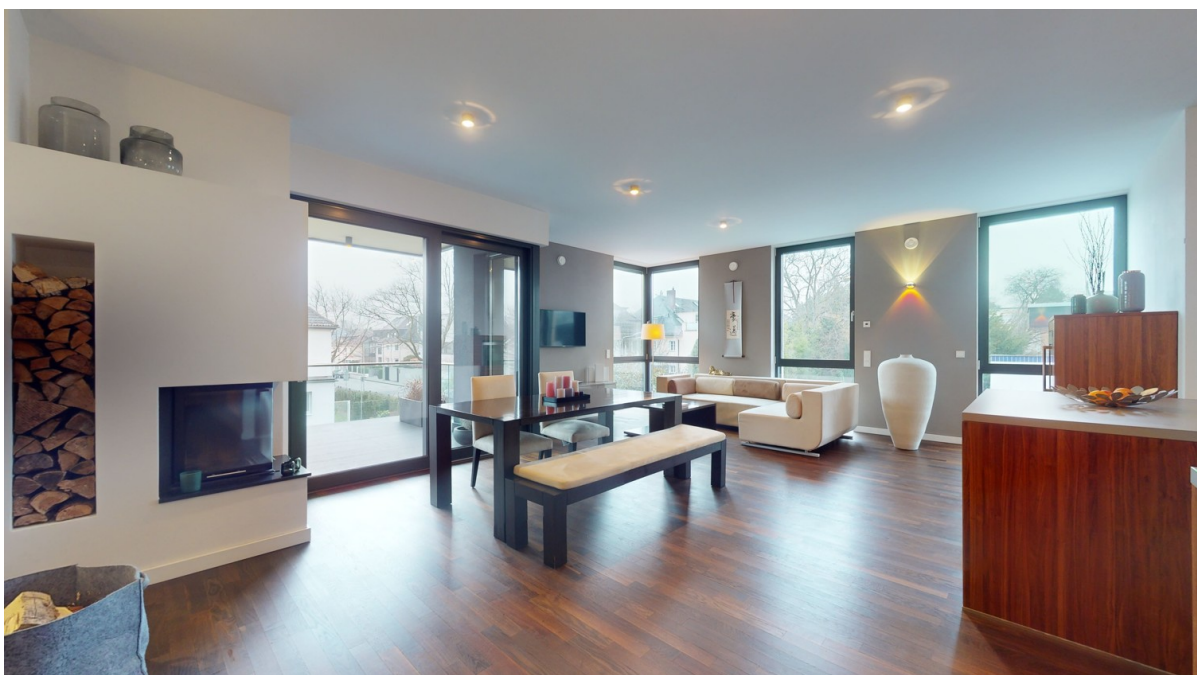
???????? ??????????: 25001037 - 60487 Frankfurt am Main – Diplomatenviertel

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	??????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	??????????????	
????? ????????????	??????? ??????????????	??????? ???????	23.40 kWh/m <sup>2</sup> a
	????? / ??????	?????????????	
?????????????	22.05.2026	?????????????	A+
???????????????????		?????????????????	
??????? ???		?????????????	
????? ????????????	??????? ??????????????	????? ??????????????	2012
	????? / ??????	?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 25001037 - 60487 Frankfurt am Main – Diplomatenviertel

?? ?????????



???????? ??????????: 25001037 - 60487 Frankfurt am Main – Diplomatenviertel

?? ?????????



???????? ??????????: 25001037 - 60487 Frankfurt am Main – Diplomatenviertel

?? ?????????



???????? ??????????: 25001037 - 60487 Frankfurt am Main – Diplomatenviertel

?? ?????????





???????? ??????????: 25001037 - 60487 Frankfurt am Main – Diplomatenviertel

?? ?????????

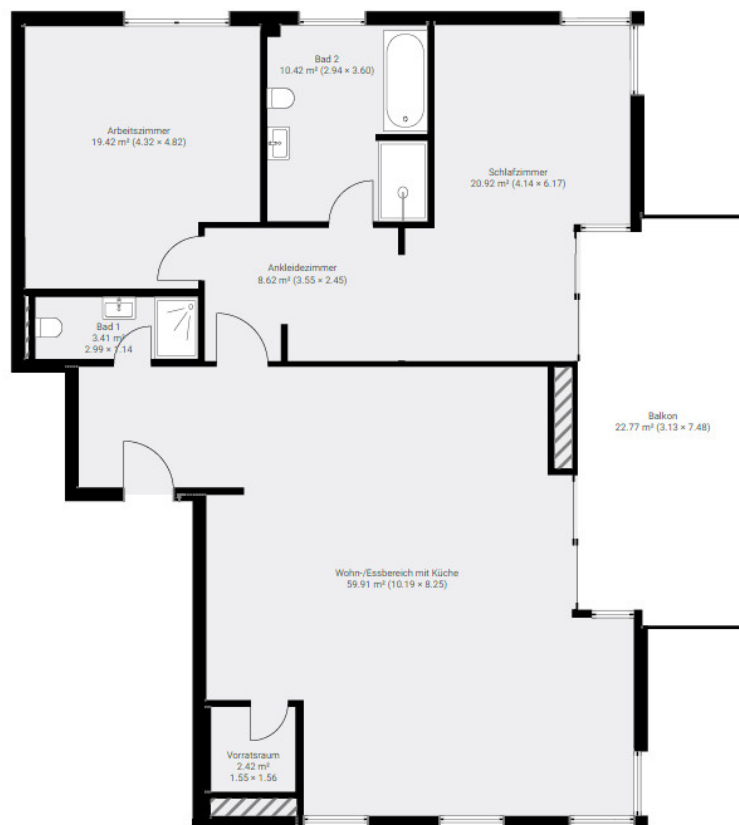


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

???????? ?????: 25001037 - 60487 Frankfurt am Main – Diplomatenviertel

??????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ???????. ?? ?????? ?? ?????? ?? ?????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????? ?? ?????? ?? ?????? ?? ?????? ?? ??????.

???????? ??????????: 25001037 - 60487 Frankfurt am Main – Diplomatenviertel

??? ?????? ???????????

Das elegante, architektonisch dem Bauhausstil nachempfundene KFW 70 Energieeffizienzhaus liegt in einer ruhigen Sackgasse des Diplomatenviertels, direkt am Grüneburgpark. Das Haus mit Lift und fünf exklusiven Wohnungen verfügt über eine Tiefgarage, die bequem über einen Auto-Aufzug erreichbar ist. Der Tiefgaragenstellplatz ist im Kaufpreis inbegriffen. Die edel und zeitlos ausgestattete Drei-Zimmer-Wohnung vermittelt direkt beim Betreten ein entspannendes, ruhiges Wohlfühl-Ambiente. Großzügig geschnitten, mit imposanten Fensterfronten und eine Deckenhöhe von 2,85 Metern versehen, bietet das Domizil ein besonderes Flair mit viel Raum und Stil. Der besondere Charakter des Interieurs geht harmonisch in den Außenbereich über. Die beeindruckende überdachte Terrasse ist nach Süd-Westen ausgerichtet. Sie wurde 2024 komplett saniert. Nicht einsehbar, ruhig und mit freiem Blick ins Grüne, hat diese schöne Outdoor-Fläche einen hohen Erholungswert. Der offene Wohn-/ Essbereich ist über zwei Seiten komplett mit Fensterfronten versehen. Hier bietet sich viel Komfort und Platz für Einladungen oder zum Entspannen vor dem Kamin. Die hochwertige Einbauküche verfügt über einen zentralen Küchenblock mit Herd-Anschlüssen , für die Gestaltung einer Kochinsel. Die großzügigen privaten Räumlichkeiten sind separat gehalten: das Master-Schlafzimmer, ebenfalls mit Zugang zur Terrasse und einem großen Designer-Tageslicht-Bad, sowie ein weiteres Zimmer, dass sich als zweites Schlafzimmer oder Arbeitszimmer gut eignet. Vom geräumigen Flur aus weiteres Designer-Duschbad zugänglich. Stil und Ausstattung der Wohnung und des Outdoorbereichs sind konsequent und edel gehalten. Die schwellenlose Barrierefreiheit bietet viel Komfort und auch ein seniorengerechtes Wohnen. Ihr neues Zuhause liegt ruhig und in angenehmer, exklusiver Nachbarschaft im Diplomatenviertel. Der Grüneburgpark befindet sich vor der Tür, der Palmengarten in unmittelbarer Nähe.

???????? ??????????: 25001037 - 60487 Frankfurt am Main – Diplomatenviertel

????????????????? ??? ??????????

- Hochwertige offene Einbauküche mit Küchenblock  
(Starkstromanschlüsse vorhanden)
- Elektrogeräte von Siemens und Gaggenau
- Echtholzparkettboden Eiche geräuchert und naturgeölt
- Fußbodenheizung
- Kamin
- Zwei Designer-Badezimmer mit großformatigen Feinstein-  
Fliesen und Walk-In Duschen
- Elektrische Handtuchheizkörper in den Bädern
- Hauswirtschaftsraum
- Kontrollierte Wohnraumbelüftung
- Deckenhöhe ca. 2,85m
- Dreifach-Verglasung
- Bodentiefe Aluminiumfenster mit elektrischen  
Lamellenrollläden
- Videogegensprechanlage mit Kameraüberwachung
- Lift
- Barrierefrei - Seniorengerecht
- Luft-/Wasserwärmepumpe zum Heizen, Lüften, Kühlen  
(autark in der Wohnung untergebracht)
- Große überdachte Süd-West-Terrasse mit massivem,  
wetterfestem WPC Belag (neu 2024)
- KfW 70 Energieeffizienzhaus
- Kellerraum
- Druckerhöhungs- und Entkalkungsanlage
- Komfortabler Tiefgaragenstellplatz mit Aufzug  
(im Kaufpreis inkl.)

???????? ??????????: 25001037 - 60487 Frankfurt am Main – Diplomatenviertel

??? ??? ??? ????????????

Erstklassiges Residieren im Herzen von Frankfurt. Bereits um 1910 entstand das Frankfurter Diplomatenviertel, ein nördlicher Teil des Stadtteils Bockenheim. Seinen Namen verdankt es den zahlreichen Konsulaten, die hier damals ansässig waren und heute noch hier und da vereinzelt zu finden sind. Großzügige Villen im neoklassizistischen Stil wechseln sich mit charmanten Apartments und imposanten Einfamilienhäusern ab. Diese eindrucksvolle Architektur, die gediegene Atmosphäre und der alte Baumbestand verleihen Glanz und Charakter. Ruhiges und zentrumsnahes Wohnen in der pulsierenden Bankenmetropole ergänzen sich hier hervorragend. Stilvolle Restaurants und kulturelle Einrichtungen finden sich in nächster Nähe und sind schnell erreichbar. Angrenzend ans Diplomatenviertel ist das Westend mit dem Palmengarten, dem Botanischen Garten Frankfurt und dem Grüneburgpark als einer der größten innenstadtnahen Grünanlagen Frankfurts zu finden. Die noble und dennoch stadtnahe Wohnlage ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt und der umgebenden Bildungsstätten. Darüber hinaus bietet sich eine sehr gute Verkehrsanbindung an die Autobahnen und zum Flughafen.

???????? ??????????: 25001037 - 60487 Frankfurt am Main – Diplomatenviertel

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.5.2026. Endenergiebedarf beträgt 23.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

???????? ??????????: 25001037 - 60487 Frankfurt am Main – Diplomatenviertel

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Doris Jedlicki

---

Feldbergstraße 35 ??????????????? - Westend  
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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