

Frankfurt am Main - Westend

# Herrschaftliche Altbau Etagenwohnung mit Garten in eleganter Westend Villa

Objektnummer: 25001240



KAUFPREIS: 1.950.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 218 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7

**Objektnummer: 25001240 - 60325 Frankfurt am Main - Westend**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25001240 - 60325 Frankfurt am Main - Westend**

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25001240                  |
| Wohnfläche   | ca. 218 m <sup>2</sup>    |
| Zimmer       | 7                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1865                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|             |                                                                                    |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 1.950.000 EUR                                                                      |
| Wohnung     | Erdgeschosswohnung                                                                 |
| Provision   | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                             |
| Nutzfläche  | ca. 8 m <sup>2</sup>                                                               |
| Ausstattung | Gäste-WC, Garten/<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche                                  |

Objektnummer: 25001240 - 60325 Frankfurt am Main - Westend

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                       |                |             |
|-------------|-----------------------|----------------|-------------|
| Heizungsart | <u>Zentralheizung</u> | Energieausweis | <u>KEIN</u> |
| Befeuerung  | <u>Gas</u>            |                |             |

Objektnummer: 25001240 - 60325 Frankfurt am Main - Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001240 - 60325 Frankfurt am Main - Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001240 - 60325 Frankfurt am Main - Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001240 - 60325 Frankfurt am Main - Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001240 - 60325 Frankfurt am Main - Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001240 - 60325 Frankfurt am Main - Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001240 - 60325 Frankfurt am Main - Westend

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25001240 - 60325 Frankfurt am Main - Westend**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 25001240 - 60325 Frankfurt am Main - Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001240 - 60325 Frankfurt am Main - Westend

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25001240 - 60325 Frankfurt am Main - Westend**

## **Ein erster Eindruck**

### **Key facts zu einer Sanierung:**

**Einzeldenkmal mit ca. 140-jähriger Geschichte und außergewöhnlich gut erhaltener Originalsubstanz**

**Historische Elemente wie Stuck, Holzvertäfelungen, Kastenfenster, Türen, Deckenmalereien und Parkett sollen erhalten bleiben**

**Renovierungen und Aufarbeitungen der Oberflächen grundsätzlich möglich**

**Haustechnik, Sanitär und Bäder können modernisiert werden**

**Grundrissänderungen grundsätzlich möglich, abhängig vom Konzept und Abstimmung mit dem Denkmalamt**

**Küche und zweites Bad können grundsätzlich realisiert werden**

**Wintergarten, Fenster und Türen sind fachgerecht zu sanieren und historisch zu erhalten**

**Maßnahmen sollten mit dem Denkmalamt abgestimmt werden**

**Prüfung von Fördermöglichkeiten möglich**

**Ziel: moderner Wohnkomfort bei Erhalt des historischen Charakter**

**Objektnummer: 25001240 - 60325 Frankfurt am Main - Westend**

## Ausstattung und Details

- Musealer Charakter der Liegenschaft
- Herrschaftliche Haustür und Eingangsbereich
- Großherrschaftlich geschnittene Empfangsräumlichkeiten
- Stilvolles Treppenhaus
- Historisches repräsentatives Foyer-Salon mit Zierkamin
- Historisches Vestibül
- Aufwendige Holzarbeiten und Deckenornamente
- Altbau Raumhöhen (circa 3,90 m)
- Originale historistische Kastensprossenfenster
- Originale Türen und Beschläge
- Diverse Gründerzeit Stilelemente
- Historischer Dienstabgang
- Bis zu vier Schlafzimmer möglich
- Garderobenraum mit Waschbecken und Spiegel
- Historisches Badezimmer mit originalem Waschbecken und Badewanne
- Gäste-WC im erhaltenen antiken Originalzustand
- Zimmer (Gast-/Au-Pair) mit Wasseranschluss
- Drei Wohnungseingänge
- Authentischer Wintergarten im englischen Stil mit Rolll, Strom- und Wasseranschluss
- Gemeinschaftsgarten
- Repräsentative spätklassizistische Fassade
- Eine Remise (Garage) mit Nutzfläche
- Ein Außenstellplatz
- Gepflasterter Hofbereich
- Schmiedeeiserne Umzäunung mit Eingangstor
- Elektrisches Hoftor

**Objektnummer: 25001240 - 60325 Frankfurt am Main - Westend**

## Alles zum Standort

Westend-Süd zählt zu den gefragtesten Lagen Frankfurts und besticht durch seine direkte Nähe zur Innenstadt, zum Bankenviertel und zur Alten Oper. Die Architektur ist geprägt von imposanten Gründerzeitfassaden, exklusiven Stadtwohnungen, modernen Wohn- und Geschäftshäusern sowie sorgfältig sanierten Altbauten. Diese Vielfalt macht den architektonischen Reiz des Viertels aus: elegant und imposant.

Die lebendige und gleichermaßen stilvolle Atmosphäre entfaltet sich durch hochwertige Gastronomie, ausgewählte Einzelhandelsgeschäfte sowie namhafte Kanzleien und internationale Unternehmen. Zahlreiche Boutiquen und charmante Cafés runden das Angebot ab.

Grünanlagen im angrenzenden Westend-Nord, wie der Grüneburgpark oder der Palmengarten, sind in wenigen Minuten erreichbar und laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Die Nähe zu kulturellen Einrichtungen, wie der Alten Oper, oder zur exklusiven Einkaufsmeile Goethestraße und die exzellente Infrastruktur tragen entscheidend zur hohen Lebensqualität bei.

Kindergärten, Schulen und die Frankfurter Goethe Universität bieten für jedes Alter die passende Bildungseinrichtung und sind gut erreichbar.

Das Westend-Süd beeindruckt durch seine zentrale Lage, architektonische Eleganz und ein anspruchsvolles Wohnumfeld – ein Stadtteil, der repräsentatives Flair, Funktionalität und urbanes Lebensgefühl vereint.

Die U-Bahn-Station "Westend" ist nur circa 4 Minuten zu Fuß von der Immobilie entfernt und durch die dort verkehrenden U-Bahnlinien U6 und U7 gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die Frankfurter Innenstadt liegt nur wenige Minuten entfernt, ebenso wie die Universität und kulturelle Einrichtungen. Trotz der Nähe zur Stadtmitte Frankfurts präsentiert sich das Westend-Süd ruhig, grün und zurückhaltend exklusiv – ein idealer Rückzugsort für anspruchsvolles Wohnen.

**Objektnummer: 25001240 - 60325 Frankfurt am Main - Westend**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**Objektnummer: 25001240 - 60325 Frankfurt am Main - Westend**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**von Poll Immobilien GmbH**

---

**Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main**

**Tel.: +49 69 - 26 91 57 0**

**E-Mail: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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