

Frankfurt am Main – Westend

# Historisches Stadthaus mit Parkblick im Frankfurter Westend – direkt am Grüneburgpark & Palmengarten

Objektnummer: 25001190a



KAUFPREIS: 3.950.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 330,94 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 215 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25001190a - 60322 Frankfurt am Main – Westend

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25001190a - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Auf einen Blick

Objektnummer	25001190a
Wohnfläche	ca. 330,94 m <sup>2</sup>
Dachform	Mansarddach
Zimmer	11
Badezimmer	5
Baujahr	1882

Kaufpreis	3.950.000 EUR
Haustyp	Stadthaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 76 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche	ca. 330 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25001190a - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 25001190a - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001190a - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001190a - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001190a - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie

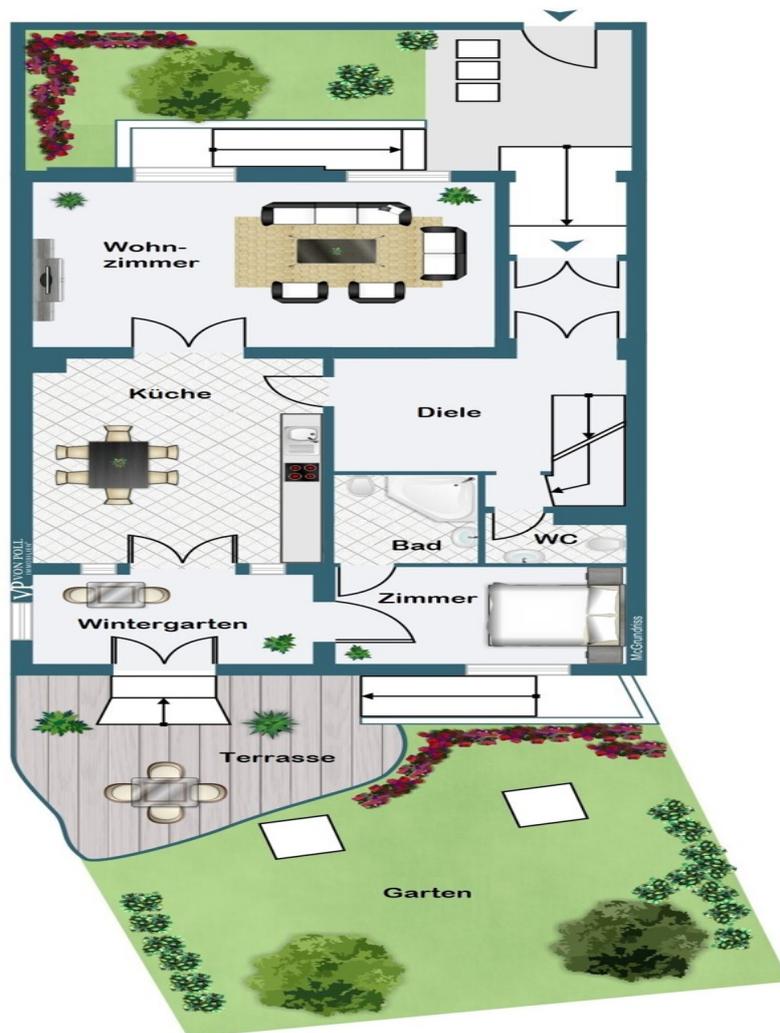


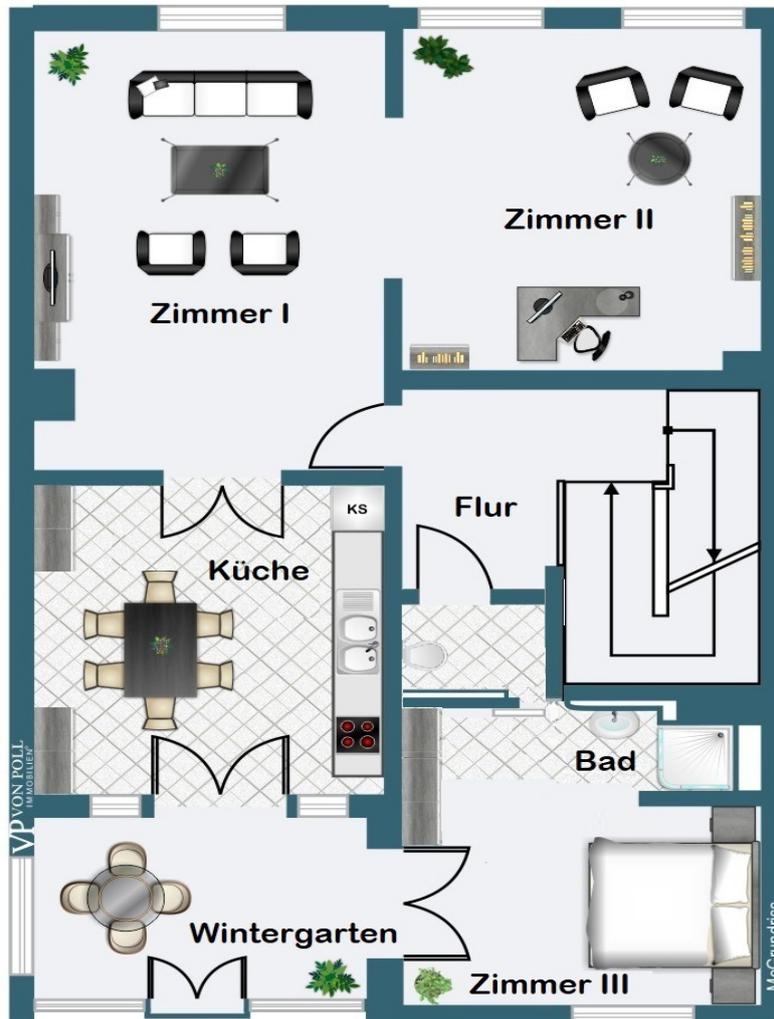
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

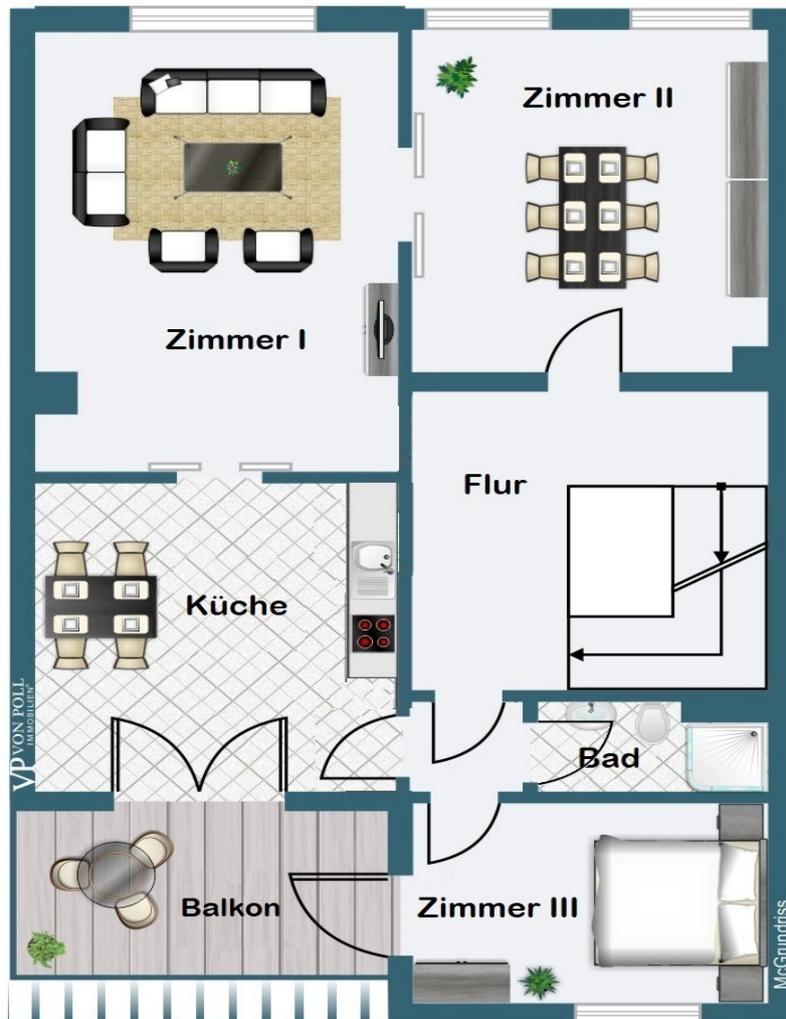
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

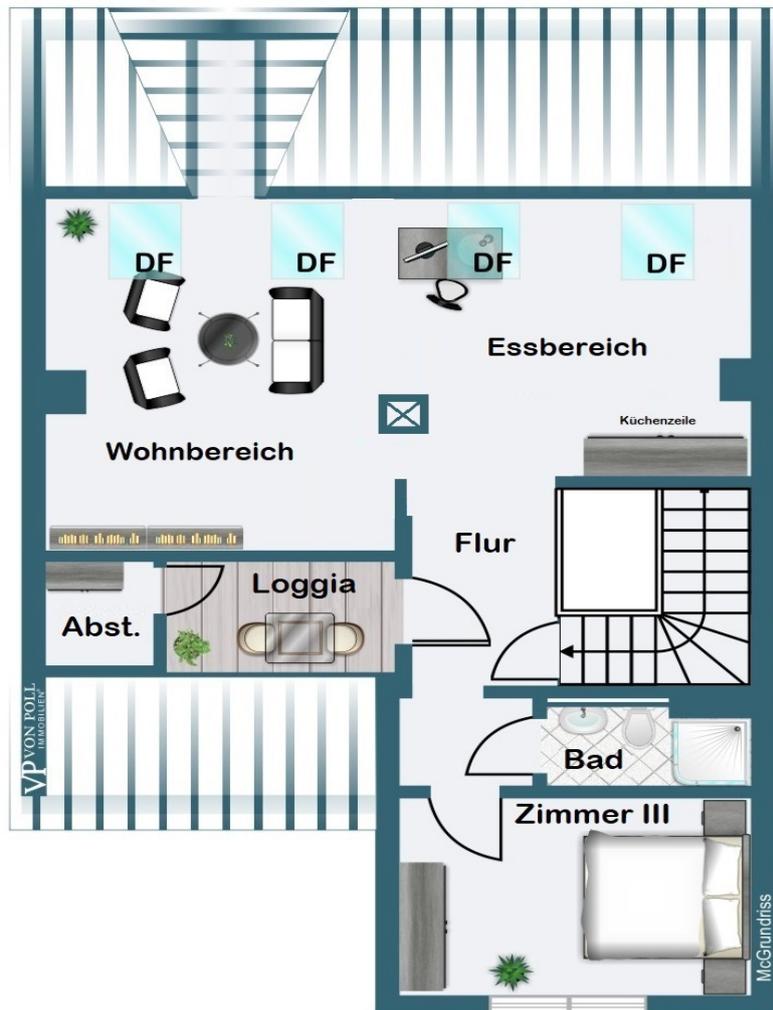
Objektnummer: 25001190a - 60322 Frankfurt am Main – Westend

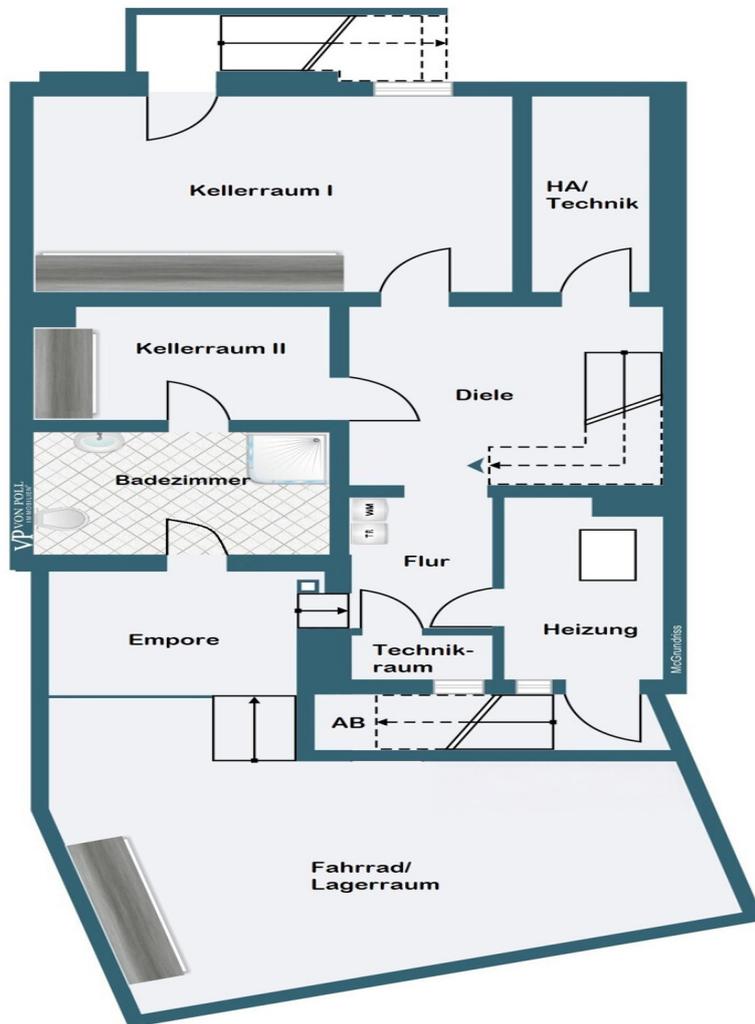
## Grundrisse











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: 25001190a - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Ein erster Eindruck

Diese einzigartige Stilaltbauvilla aus dem Jahr 1882 befindet sich in der besten Lage des nördlichen Frankfurter Westends. Die Villa besticht durch ihre unvergleichliche Lage direkt am Grüneburgpark und liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Palmengarten sowie dem Botanischen Garten Frankfurts.

Auf einer Wohnfläche von circa 330 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von circa 215 m<sup>2</sup> bietet das Einfamilienhaus insgesamt elf großzügige Zimmer und zwei Wintergärten, welche sich über mehrere Etagen verteilen. Zahlreiche große Sprossenfenster sorgen für lichtdurchflutete Räume. Zwischen 1999 und 2002 wurde das Gebäude umfassend umgebaut und modernisiert. Dabei wurden die historischen Stilelemente jedoch mit großer Sorgfalt bewahrt: Hohe Decken mit edlen Stuckelementen in einzelnen Wohnräumen, historische Parkettböden im klassischen Fischgrätmuster und eine repräsentative Holzterasse prägen den eleganten Altbau-Charakter. Edle Rundbögen und Flügeltüren verbinden die Räumlichkeiten miteinander.

Aktuell ist das Haus in vier separate Wohnbereiche aufgeteilt. Mitte 2026 wird das Haus vollständig leer übergeben und steht Ihnen nach notwendigen Rückbauarbeiten als Ihr neues Einfamilienhaus zur Verfügung. Die Liegenschaft ist im Verzeichnis der denkmalgeschützten Häuser der Stadt Frankfurt aufgeführt.

Eine derartig außergewöhnliche Immobilie steht nur selten zum Verkauf, also ergreifen Sie diese Jahrhundertchance und verwirklichen Sie sich und Ihrer Familie diesen einmaligen Lebenstraum dieser einzigartigen Stadtvilla in der begehrtesten Wohngegend Frankfurts!

Objektnummer: 25001190a - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Alles zum Standort

Das nördliche Westend gehört zu den Bestlagen Frankfurts und zeichnet sich durch seine sehr exklusive und gehobene Wohnqualität in ruhiger, grüner Umgebung bei gleichzeitig zentraler Lage aus. Beeindruckende Architektur, wie sie in den gepflegten Stadtvillen, Mehrfamilienhäusern aus der Gründerzeit, der Westend-Synagoge und stilvollen Neubauten zu finden ist, prägen das Bild des Stadtteils. Umrahmt wird dieses Bild von charmanten Straßenzügen mit prächtigen, alten Bäumen.

Der an der Liegenschaft unmittelbar angrenzende Grüneburgpark gehört mit seinen ca. 29 Hektar zu den größten Innenstadt-Parkanlagen Frankfurts. Zusammen mit dem ca. 19 Hektar großen Palmengarten und dem benachbarten botanischen Garten bilden sie als Ensemble eine einzigartige grüne Oase zur Erholung in der Großstadt und laden zum Spazieren, Joggen und Verweilen ein. Ein abgegrenzter Hundebereich heißt Ihren Vierbeiner willkommen und ein Kinderspielplatz bietet den kleinen Besuchern eine attraktive Möglichkeit zur Freizeitgestaltung. Über den nahegelegenen Rothschildpark gelangen Sie direkt zur prachtvollen Alten Oper – ein historisches Juwel im Herzen der Stadt.

Kindergärten, Schulen und die Frankfurter Goethe Universität sind hervorragend erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist dank der nahegelegenen U-Bahnstation „Westend“ sowie mehreren Bushaltestellen sehr angenehm.

Das Parkhaus Palmengarten liegt zwei Gehminuten von der Stadtvilla entfernt und bietet Ihnen sowie Ihren Gästen eine komfortable Parkmöglichkeit. Im Bereich der Liegenschaft präsentiert sich der Grüneburgweg als verkehrsberuhigte Einbahnstraße.

Kulinarisch bietet der Stadtteil zahlreiche Feinkostläden, charmante Cafés, beliebte Restaurants sowie Spitzengastronomie, exklusive Boutiquen und weitere Geschäfte für den täglichen Bedarf.

**Objektnummer: 25001190a - 60322 Frankfurt am Main – Westend**

## Sonstige Angaben

**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.

Objektnummer: 25001190a - 60322 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)