

Frankfurt am Main – Westend-Nord

# Stilaltbau mit Gewerbebeeinheit in gefragter Westend-Lage

Objektnummer: 25001234



KAUFPREIS: 2.300.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160,62 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 207 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main – Westend-Nord

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

Objektnummer: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main – Westend-Nord

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25001234                  |
| Wohnfläche   | ca. 160,62 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 7                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1905-1907                 |

|                            |                                                                          |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 2.300.000 EUR                                                            |
| Haustyp                    | Mehrfamilienhaus                                                         |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 5,95% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1999                                                                     |
| Zustand der Immobilie      | Sanierungsbedürftig                                                      |
| Nutzfläche                 | ca. 184 m <sup>2</sup>                                                   |
| Ausstattung                | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon                                   |

Objektnummer: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main – Westend-Nord

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas           | Endenergiebedarf            | 246.70 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 05.05.2034    | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Gas           | Baujahr laut Energieausweis | 1905           |

Objektnummer: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main – Westend-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main – Westend-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main – Westend-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main – Westend-Nord

## Die Immobilie



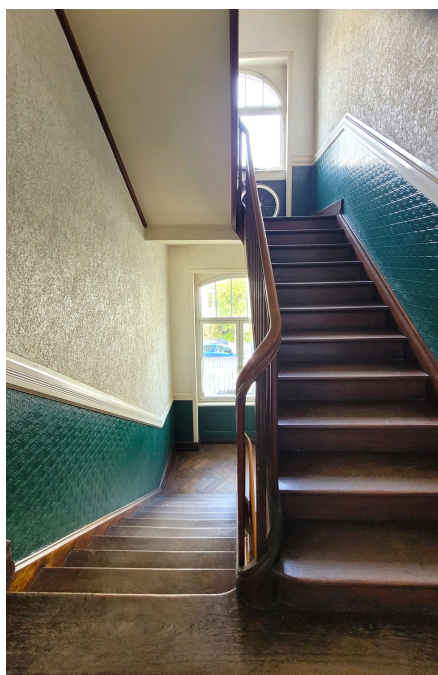
Objektnummer: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main – Westend-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main – Westend-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main – Westend-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main – Westend-Nord

## Die Immobilie

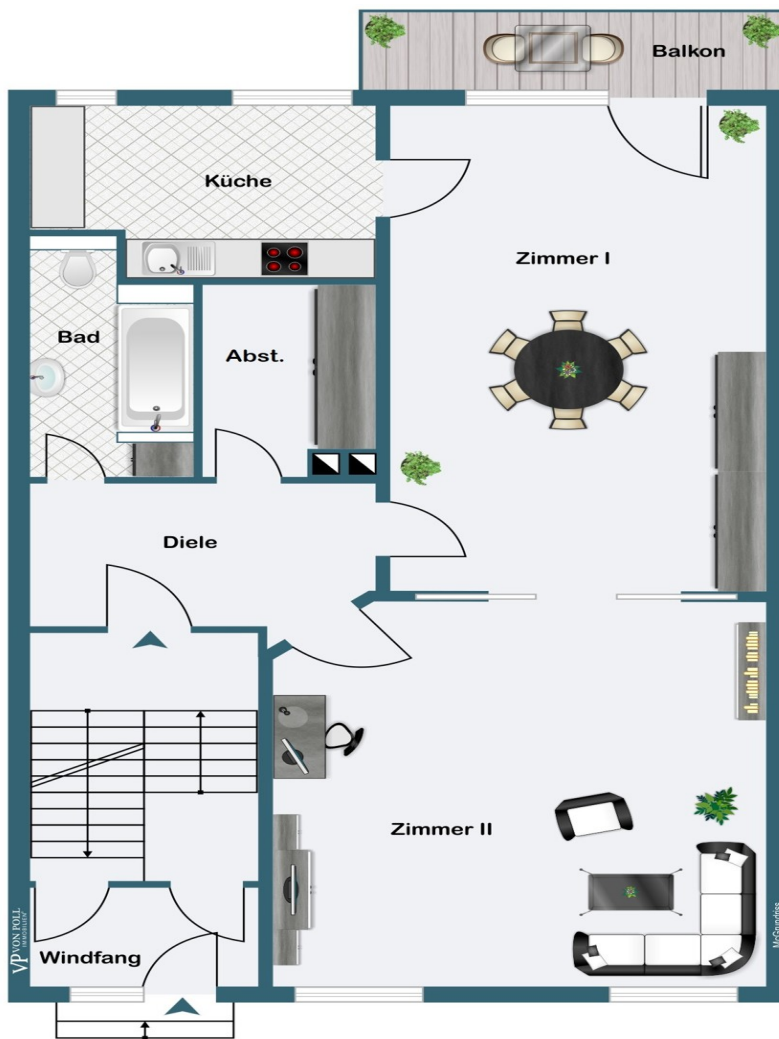
VON POLL  
IMMOBILIEN

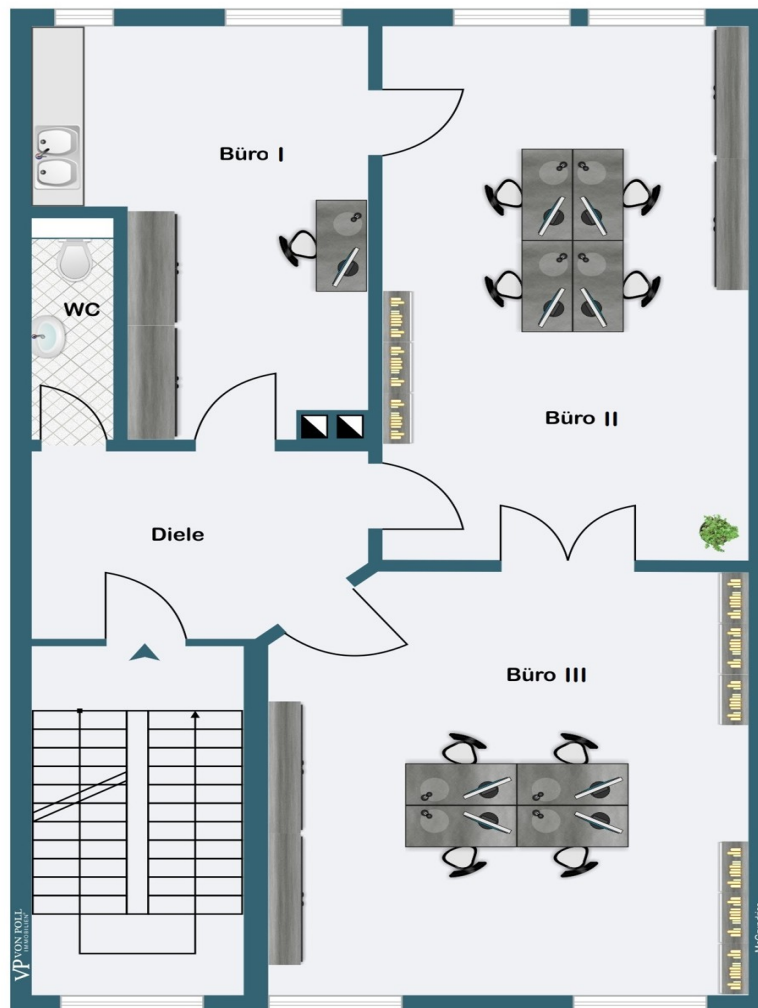
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

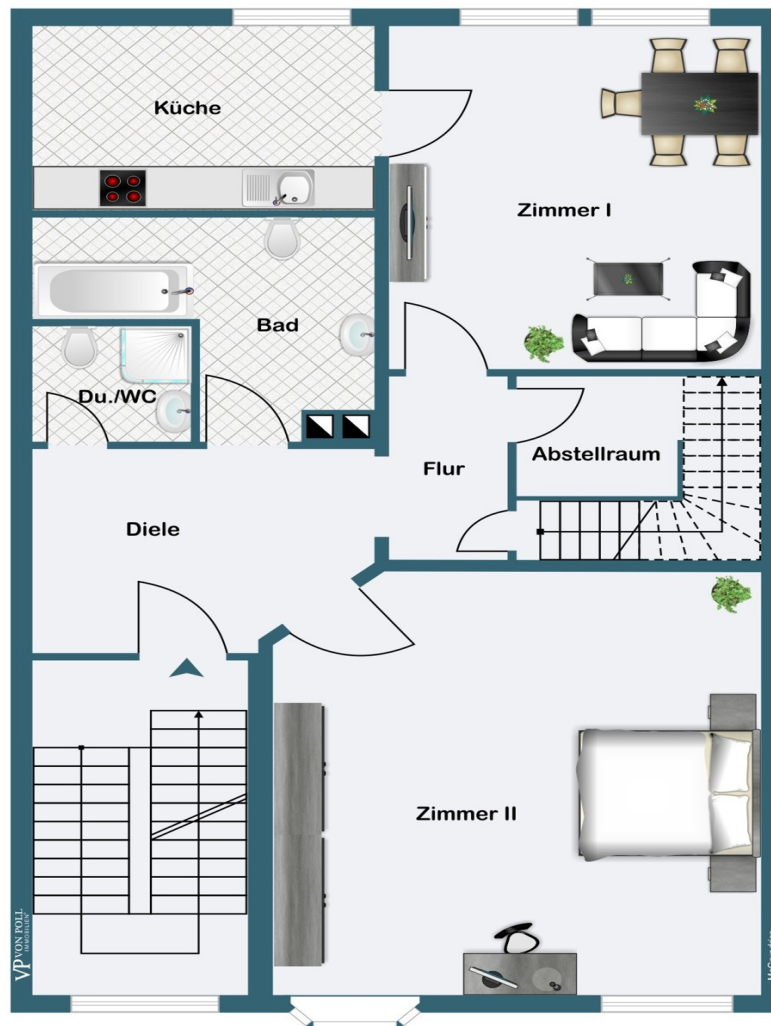
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Objektnummer: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main – Westend-Nord

## 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: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main – Westend-Nord**

## Ein erster Eindruck

Dieses Stadthaus liegt in einer gehobenen und urbanen Wohngegend im Westend, nahe des Holzhausenparks und ist umgeben von Altbauten und anderen schönen Stadthäusern mit Gärten.

Die Gesamtfläche von circa 240 m<sup>2</sup> teilt sich auf in zwei Wohneinheiten mit jeweils circa 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie eine weitere, bisher gewerblich als Kanzlei genutzte, Einheit mit einer Fläche von ebenfalls circa 80 m<sup>2</sup>.

Das Erdgeschoss bietet ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne sowie einen großzügigen Wohn-/ Essbereich mit Zugang zur Terrasse und zum Garten, der liebevoll angelegt und gestaltet werden möchte.

Im ersten Obergeschoss befinden sich drei Zimmer sowie eine Küchenzeile und ein Gäste-WC. Diese Etage mit einer Fläche von circa 80 m<sup>2</sup> wurde bisher gewerblich genutzt und bietet sich auch weiterhin ideal als Büro oder Arbeitsmittelpunkt an, kann aber auch nach Abstimmung mit dem Bauamt, durch ein Badezimmer ergänzt und als weitere Zwei-Zimmer-Wohnung genutzt werden.

Das zweite Obergeschoss hat neben dem Schlafrum, dem Badezimmer mit Wanne und separater Dusche und einem gemütlichen Wohn-/ Essbereich, noch einen Stauraum / Ankleidebereich sowie einen Zugang zum Dachboden mit einer herrlichen Dachterrasse. Der Dachboden kann auch nach Absprache mit dem Bauamt ausgebaut werden, um weiteren Wohnraum zu schaffen.

Originalstuck und viele weitere Stilelemente verleihen dieser Immobilie ein historisches Flair.

Diese charmante Immobilie bietet Altbauliebhabern die Möglichkeit durch eine liebevolle Sanierung ein apartes Wohndomizil mitten im beliebten Westend zu gestalten. Darüber hinaus eröffnet die Aufteilung in mehrere Einheiten Kapitalanlegern vielfältige Optionen für eine Vermietung.

Objektnummer: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main – Westend-Nord

## Ausstattung und Details

- Zwei Wohneinheiten
- Eine Gewerbeeinheit
- Drei Küchen
- Zwei Badezimmer
- Drei WCs
- Dachboden
- Balkon
- Dachterrasse
- Vorgarten
- Garten
- Abstellräume
- Keller

**Objektnummer: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main – Westend-Nord**

## Alles zum Standort

Das nördliche Westend gehört definitiv zu den besten und begehrtesten Lagen Frankfurts und besticht durch seine sehr exklusive und gehobene Wohnqualität in ruhiger, grüner Umgebung in gleichzeitig zentraler Lage. Beeindruckende Architektur, großzügige Altbauwohnungen, gepflegte Stadtvillen, Mehrfamilienhäuser aus der Gründerzeit und stilvolle Neubauten, die sich alle harmonisch einfügen, prägen das Bild. Ergänzt wird es durch die historische Jugendstil-Synagoge mit prächtiger Kuppel. Charmante Straßen mit altem Baumbestand verleihen dem Stadtteil einen einzigartigen Charakter – repräsentativ und zugleich familienfreundlich. Verkehrsberuhigte Straßen unterstreichen die exquisite Wohnqualität.

Der Grüneburgpark ist mit seinen ca. 29 Hektar die größte Innenstadt-Parkanlage Frankfurts. Nahezu fließend schließt sich der ca. 19 Hektar großen Palmengarten mit seinem botanischen Garten an. Der nahegelegene Rothschildpark und Holzhausenpark ergänzen dieses Ensemble ideal. Gemeinsam schaffen sie naturnahe Lebensräume mitten in der Stadt und verbinden Erholung, urbanes Leben und botanische Vielfalt auf eindrucksvolle Weise.

Im Grüneburgweg und in den Seitenstraßen des nördlichen Westends finden sich kleine Feinkostläden, charmante Cafés, beliebte Restaurants, exklusive Boutiquen und weitere Geschäfte für den täglichen Bedarf. Für Kulturinteressierte ist die im neorenaissancezeitlichen Stil erbaute Alte Oper mit dem belebten Opernplatz fußläufig zu erreichen.

Kindergärten, Schulen und die Frankfurter Goethe Universität bieten ein großzügiges Bildungsangebot und sind hervorragend erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist dank verschiedener Bushaltestellen sowie der nahegelegenen U-Bahn-Station Grüneburgweg äußerst komfortabel. Von hier aus lassen sich zentrale Ziele schnell und bequem erreichen. Die Frankfurter Innenstadt ist zudem fußläufig erreichbar.

Trotz der unmittelbaren Nähe zum Stadtzentrum präsentiert sich das nördliche Westend als ruhiges und grünes Wohnumfeld mit dezent exklusivem Charakter – ein idealer Rückzugsort für hochwertiges und anspruchsvolles Wohnen.

Objektnummer: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main – Westend-Nord

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.5.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 246.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main – Westend-Nord

## 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)