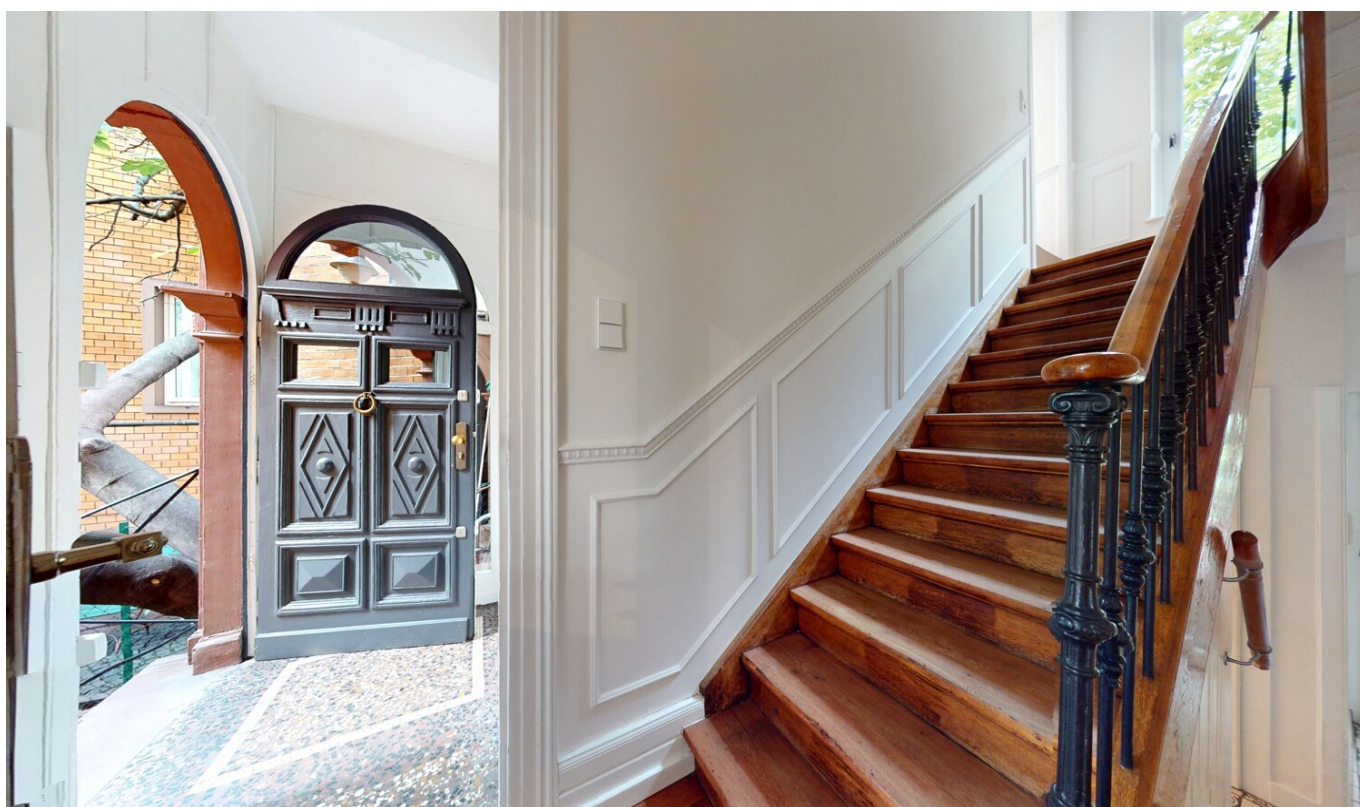


Frankfurt am Main - Westend

# Rarität: Sanierte Gründerzeit Stadtvilla mit charmantem Garten

Objektnummer: 25001235



**KAUFPREIS: 4.400.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 216 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25001235 - 60322 Frankfurt am Main - Westend**

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

Objektnummer: 25001235 - 60322 Frankfurt am Main - Westend

## Auf einen Blick

Objektnummer	25001235	Kaufpreis	4.400.000 EUR
Wohnfläche	ca. 180 m <sup>2</sup>	Haustyp	Stadthaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6		
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	2		
Baujahr	1880	Modernisierung / Sanierung	2015
		Zustand der Immobilie	neuwertig
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 48 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

**Objektnummer: 25001235 - 60322 Frankfurt am Main - Westend**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 25001235 - 60322 Frankfurt am Main - Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001235 - 60322 Frankfurt am Main - Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001235 - 60322 Frankfurt am Main - Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001235 - 60322 Frankfurt am Main - Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001235 - 60322 Frankfurt am Main - Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001235 - 60322 Frankfurt am Main - Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001235 - 60322 Frankfurt am Main - Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001235 - 60322 Frankfurt am Main - Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001235 - 60322 Frankfurt am Main - Westend

## Die Immobilie



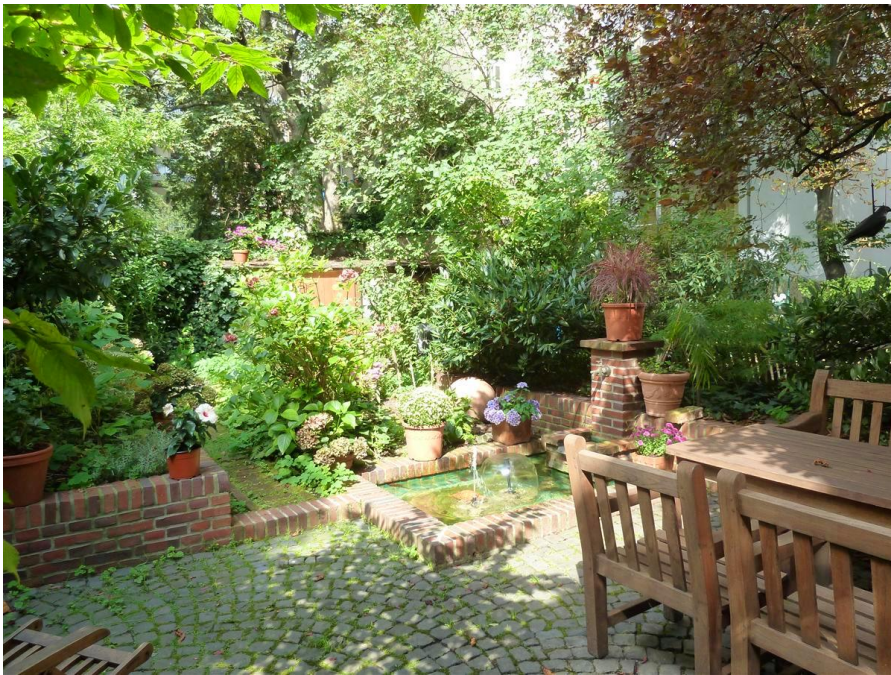
Objektnummer: 25001235 - 60322 Frankfurt am Main - Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001235 - 60322 Frankfurt am Main - Westend

## Die Immobilie



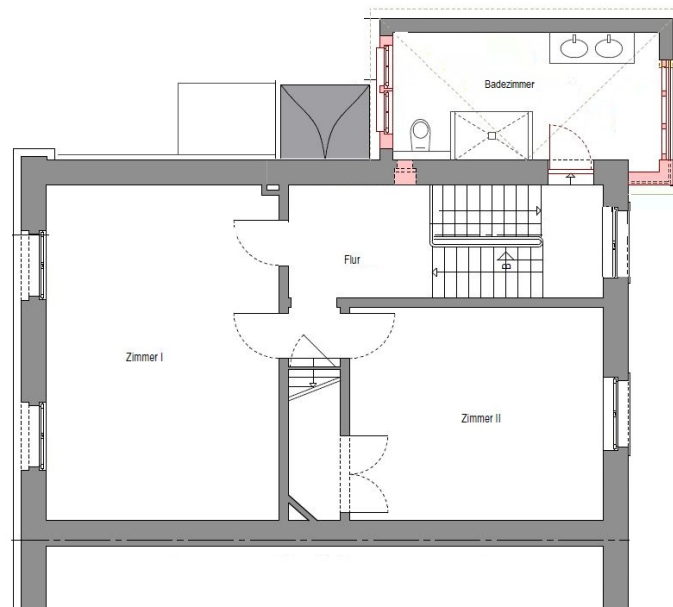
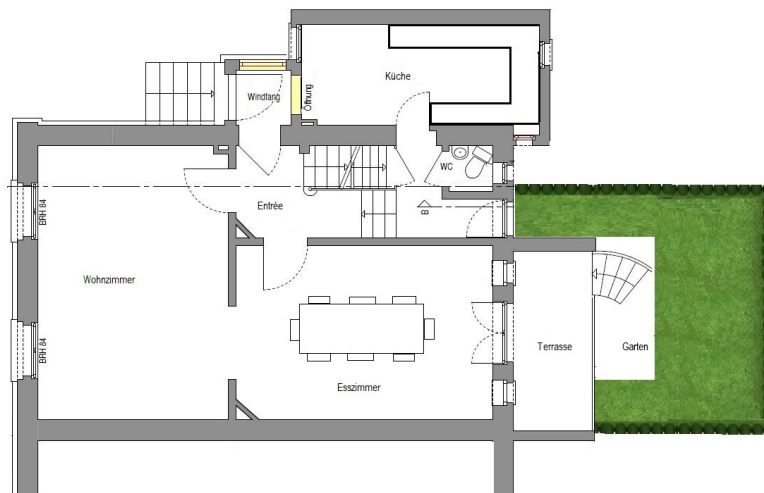
Objektnummer: 25001235 - 60322 Frankfurt am Main - Westend

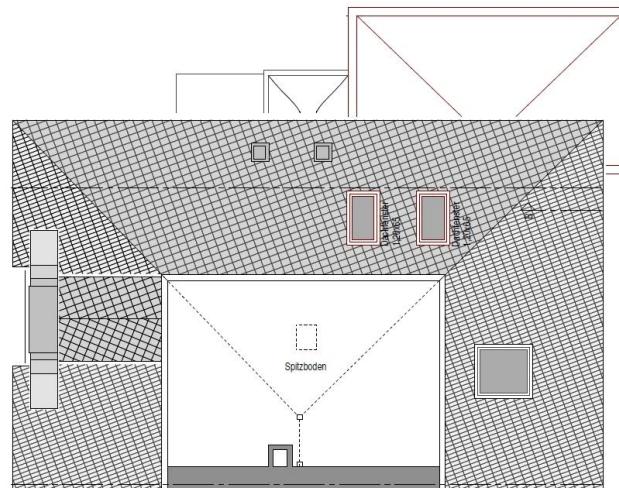
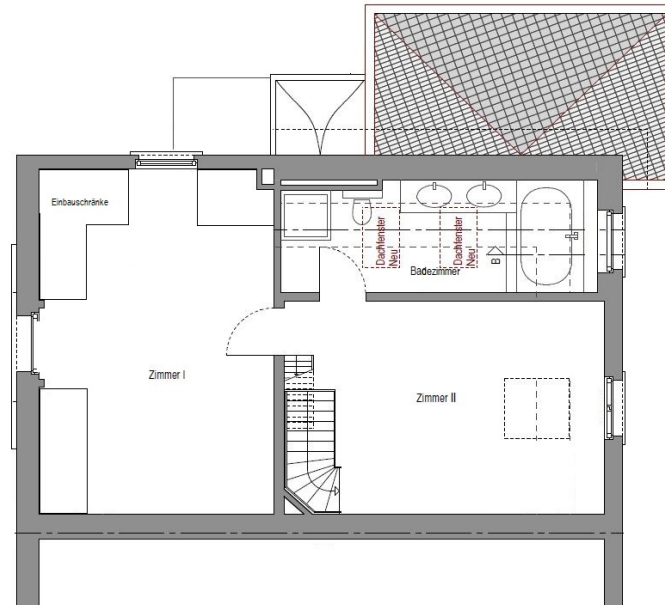
## Die Immobilie

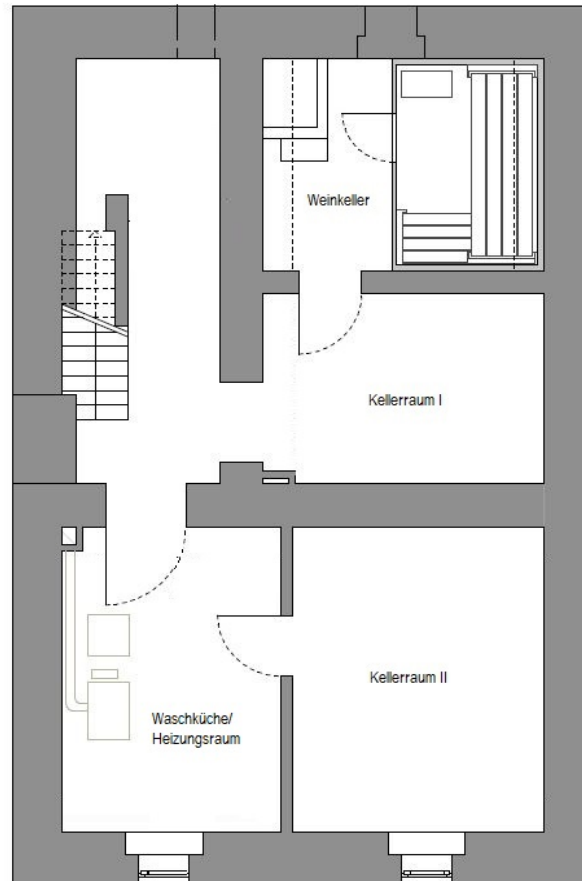


Objektnummer: 25001235 - 60322 Frankfurt am Main - Westend

## 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: 25001235 - 60322 Frankfurt am Main - Westend**

## Ein erster Eindruck

Das spätklassizistische Stadthaus, Baujahr 1880, im Gründerzeitstil stellt eine absolute Rarität im Frankfurter Westend dar. Die elegante Stadtvilla für anspruchsvolle Wohnästheten verbindet spätklassizistische Architektur mit zeitgemäßem, komfortablem Wohnkomfort.

Die herrschaftliche Villa mit gepflegtem Vorgarten bietet sechs großzügige Zimmer und zwei hochwertige, moderne Tageslichtbadezimmer. Alles wurde aufwendig saniert und nach Denkmalschutzvorgaben revitalisiert. Der zukünftige Eigentümer kann direkt einziehen – ohne zeitaufwendige und kostspielige Renovierungen.

Alle Stilelemente wurden stilgetreu beibehalten: Hohe Altbaudecken mit restauriertem Stuck und Ornamenten, edle Holzfensterfassungen mit großen Glasflächen und antiken Griffen, originalgetreue Türen, das repräsentative Holztreppenhaus mit elegantem Geländer, Zwischengeschossflächen mit großen Fenstern sowie massives Fischgrätparkett schaffen ein prächtiges Wohnambiente.

Durch eine originale antike Hauseingangstür und den Windfang betritt man das Entree mit Diele: Zwei lichtdurchflutete Salons mit Stuckdecken führen auf die charmante Terrasse, die über eine Steintreppe in den Garten übergeht. Der eingewachsene und liebevoll angelegte Garten mit Brunnen ist ein grüner und verträumter Ruheort.

Die komfortable Markenküche in eleganten, hellen Tönen bietet moderne Geräte für angenehmen Kochkomfort. Zwei geräumige Schlafzimmer in der ersten Etage und zwei freundliche Zimmer im Dachgeschoss sowie zwei luxuriöse Tageslichtbäder mit edlen Designobjekten stehen zur Verfügung. Ein ebenfalls sanierter Keller mit Waschküche, viel Stauraum und Weinkeller bietet großzügige Nutzflächen.

Die Immobilie im angelsächsischen Townhouse-Stil ist ein Kulturdenkmal in Frankfurt, das seinesgleichen sucht. Das historische Bauensemble besteht aus mehreren denkmalgeschützten Klinker-Stadt villen und besticht durch seine historische Erscheinung. Inspirierender Flair von London, New England oder Amsterdam mit nostalgischer Eleganz – mitten im Westend.

**Objektnummer: 25001235 - 60322 Frankfurt am Main - Westend**

## Ausstattung und Details

- Hohe Decken
- Original Stuck und Ornamente
- Diverse Stilelemente
- Antikes Treppenhaus
- Massives, altes Parkett
- Flügeltüren
- Hochwertige Tageslichtbäder
- Moderne, hochwertige Einbauküche mit Siemensgeräten
- Holzfenster mit Doppelverglasung
- Einbruchsisicheres Glas im Erdgeschoss
- Elektrische Rollläden
- Moderne Technik
- Neues, gedämmtes Dach

**Objektnummer: 25001235 - 60322 Frankfurt am Main - Westend**

## Alles zum Standort

Die gehobene Nachbarschaft im Westend-Nord ermöglicht eine ruhige Wohnlage und zugleich eine perfekte Mikrolage in unmittelbarer Nähe des Grüneburgparks und Palmengartens.

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. 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 circa 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 ergänzt dieses Ensemble ideal. Dieser Park ist nach der berühmten Frankfurter Bankiersfamilie Rothschild benannt, die das Gelände einst erwarb und dessen Einfluss die Geschichte der umliegenden Parks und des Stadtteils maßgeblich geprägt hat. Gemeinsam bieten Grüneburgpark, Palmengarten, Botanischer Garten und Rothschildpark einen naturreichen Lebensraum mitten in der Stadt und schaffen ein harmonisches Gleichgewicht zwischen Erholung, urbanem Leben und botanischer Vielfalt.

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 vieler nahegelegener U-Bahnstationen sowie Bushaltestellen sehr komfortabel. Die Frankfurter Innenstadt ist bequem mit dem Fahrrad erreichbar und für alle, die gerne spazieren, auch angenehm zu Fuß zu erreichen. Trotz der Nähe zur Stadtmitte Frankfurts präsentiert sich das nördliche Westend ruhig, grün und zurückhaltend exklusiv – ein idealer Rückzugsort für anspruchsvolles Wohnen und höchster Qualität.

**Objektnummer: 25001235 - 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: 25001235 - 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)