

Frankfurt am Main - Westend

# Zwei zusammengelegte, unausgebaute DG- Wohnungen mit unausgebautem Dachboden als Maisonette

Property ID: 21001210ab



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

• PURCHASE PRICE 785.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 101 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4

Property ID: - 21001210ab Frankfurt am Main - Westend

- **At a glance**
- **The property**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Contact partner**

Property ID : 21001210ab Frankfurt am Main - Westend

## At a glance

Property ID	21001210ab	Purchase Price	785.000 EUR
Living Space	ca. 101 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2,38% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2021
Occupancy as of	According to the arrangement	Condition of property	Modernised
Floor	4	Construction method	Solid
Rooms	4	Usable Space	ca. 87 m <sup>2</sup>
Bedrooms	2		
Bathrooms	2		
Year of construction	1900		

Property ID: 21001210ab - 60327 Frankfurt am Main - Westend

## At a glance: Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	GAS	Final energy consumption	102.67 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	04.05.2031	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas		

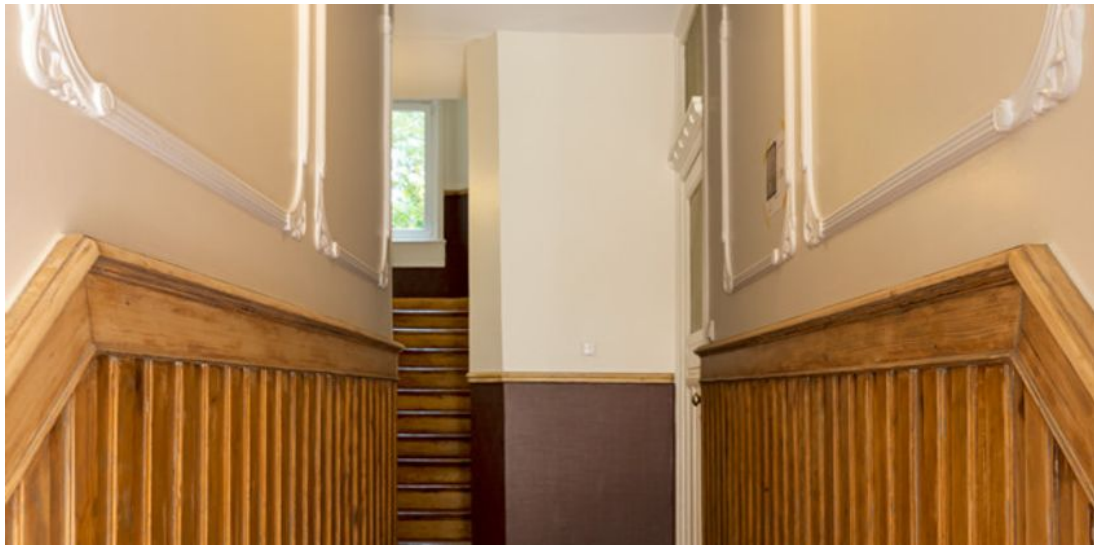
Property ID: 21001210ab - 60327 Frankfurt am Main - Westend

## The property



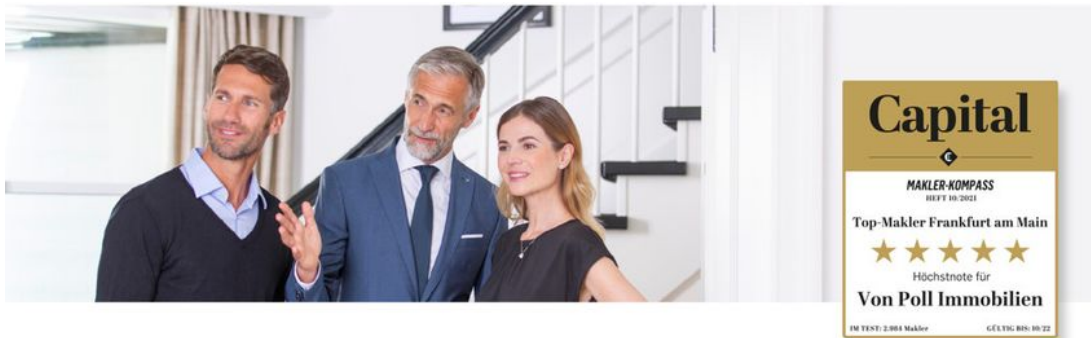
Property ID: 21001210ab - 60327 Frankfurt am Main - Westend

## The property



Property ID: 21001210ab - 60327 Frankfurt am Main - Westend

## The property

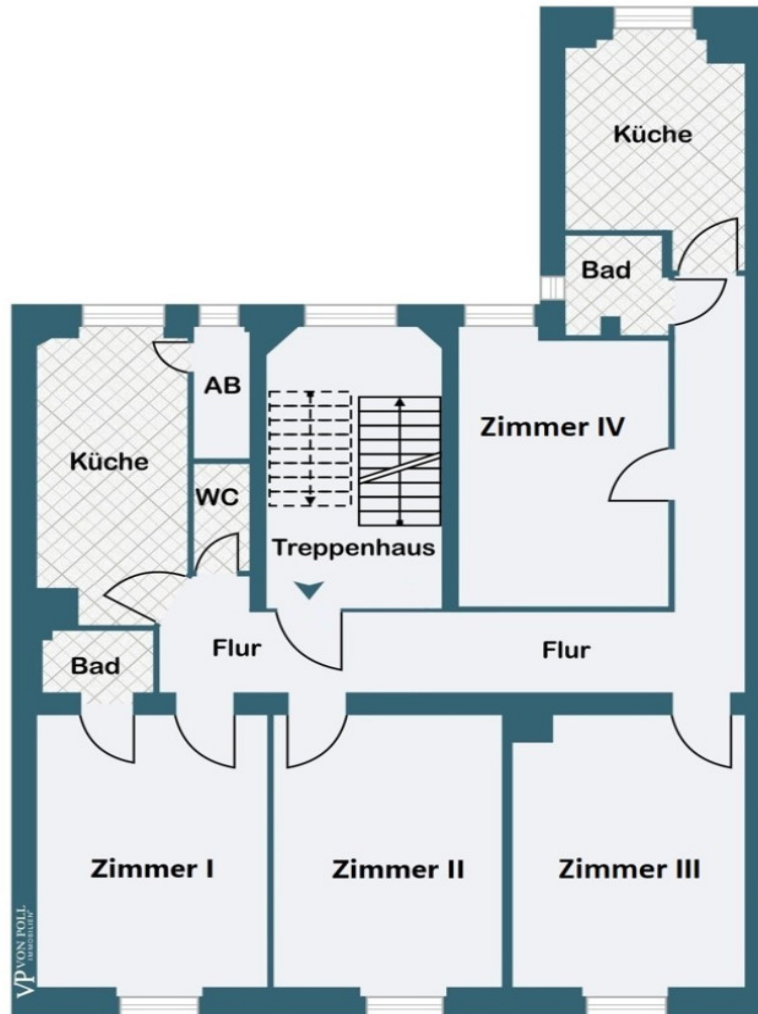


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

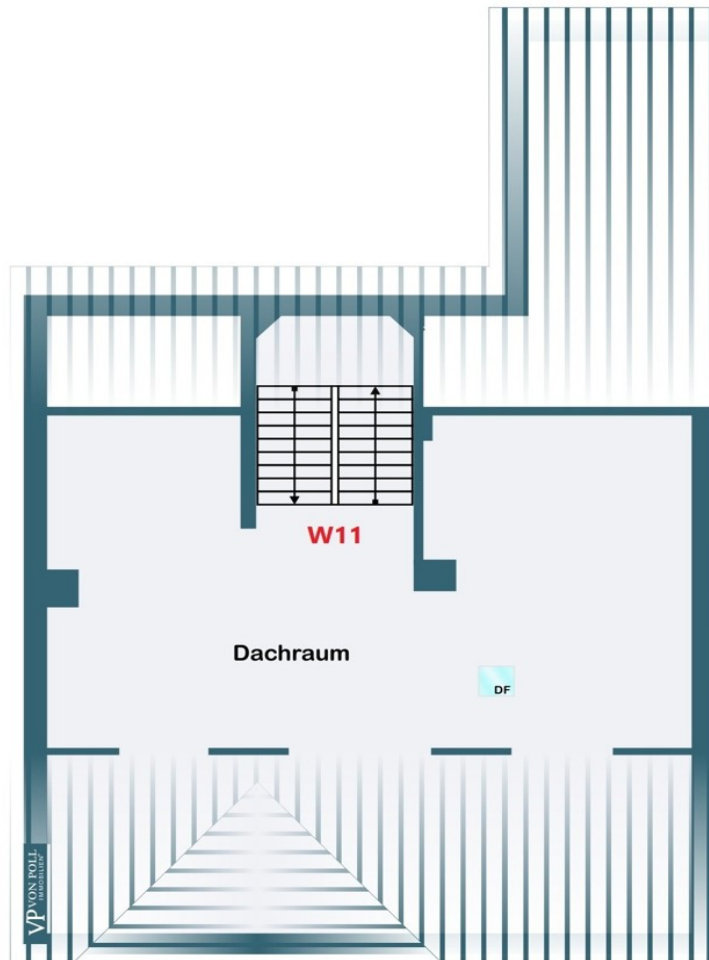
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Property ID: 21001210ab - 60327 Frankfurt am Main - Westend

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 21001210ab - 60327 Frankfurt am Main - Westend

## A first impression

Zwei vermietete Dachgeschosswohnungen im revitalisierten Altbau mit unausgebautem Spitzboden, der als Hobbyraum genutzt werden kann. Diese Kombination lässt dem zukünftigen Eigentümer viel Gestaltungsspielraum. In dem aufwendig renovierten Altbau aus dem Jahre 1903 befinden sich jeweils 10 Wohnungen sowie ein unrenovierter Dachboden, ein „Rohling“. Dieses Haus ist eine der wenigen Liegenschaften im Umfeld, welche im Krieg nicht zerstört oder betroffen wurde. Das Jugendstil-Treppenhaus besticht durch Originalfliesen und nach alten Vorbildern renovierten Stuckelementen mit Malereien an den Wänden. Alle Farben und Motive wurden nach historischen Vorlagen und liebevoll in das Ensemble integriert. Im Hof befindet sich ein lauschiger Allgemeinbereich mit Rasenfläche, der zum Verweilen und Genießen einlädt. Die zum Gemeinschaftseigentum gehörenden Außenflächen sind über den Hausflur erreichbar. Über das charmante, stilechte Treppenhaus gelangt man in die einzelnen Wohnungen in verschiedenen Etagen. Insgesamt bieten diese beiden Wohnungen mit dem Dachboden eine perfekte Option für Kapitalanleger eine interessante und werthaltige Anlage zu schaffen. Wir möchten allerdings darauf hinweisen, dass den Mietern gemäß der Verordnung des Landes Hessen ein Kündigungsschutz aufgrund von Eigenbedarf von 8 Jahren zusteht und eine kurzfristige Eigennutzung nur des Dachbodens möglich ist. Lassen Sie sich überraschen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Property ID: 21001210ab - 60327 Frankfurt am Main - Westend

## Details of amenities

### ALLGEMEINBEREICHE & GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

- Altbau aus dem Jahre 1903
- Stilelemente aus rotem Sandstein an der Außenfassade
- Neue Putzflächen an der vorderen- und hinteren Fassade
- Sanierung des Treppenhauses 2021 und Aufarbeitung des Originalzustandes
  - Die alten Holzvertäfelungen wurden aufgearbeitet und lackiert
- Das Farbkonzept der originalen Mosaikfliesen wurde im Treppenhaus weiter fortgeführt
  - Die Stuckatur im Eingangsbereich wurde aufgearbeitet und weiß angelegt
    - In die Stuckrahmen werden Jugendstilmotive eingefügt
- Die Treppenstufen, die Podeste und die Holzhandläufe wurden aufwendig von alten Anstrichen entfernt und klar versiegelt
- Die originalen Treppengeländer wurden abgeschliffen und neu lackiert
  - Leuchten in Jugendstiloptik im Treppenhaus
  - Neue Haustüren nach Jugendstilvorbild
- Im Gartenbereich neue Pflasterung und schöne Rasenflächen
  - Gaszentralheizung 2021
- Elektrische Warmwasser Durchlaufspeicher
  - Keller neu angestrichen 2021

Property ID: 21001210ab - 60327 Frankfurt am Main - Westend

## All about the location

Bornheim ist es ein äußerst beehrter Stadtteil in zentraler Lage. Die fast drei Kilometer lange Berger Straße, die auch „Benemer Zeil“ genannt wird, gilt als pulsierende Lebensader von Bornheim und ist von charmanten Straßen mit Alt- und Neubauten umgeben. Sie beginnt citynah – noch ganz von großstädtischer Gründerzeit-Architektur geprägt – hinter dem Grüngürtel am Bethmannpark und bietet bis hinauf in den alten Dorfkern mit seinen Fachwerkhäusern eine abwechslungsreiche Szenerie. Junge Shop-Konzepte finden sich hier ebenso wie traditionsreiche Handwerksbetriebe und zahlreiche Restaurants, Cafés, authentische Apfelweinkneipen und Weinstuben geben sich ein Stelldichein. Am Uhrtürmchen-Platz in Bornheim Mitte findet mittwochs und samstags der Bauernmarkt statt, ideal für alle, die Wert auf hiesige frische Produkte legen. Bornheim ist zu Fuß, mit dem Fahrrad oder im Minutentakt mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen. Der quirlige Stadtteil bietet mit der traditionellen Dippemess, der Eissporthalle oder dem Panoramabad Anziehungspunkte für die ganze Familie. Gemächlicher geht es in den Nebenstraßen zu, in denen sich als architektonisches Highlight auch die Ernst May-Siedlung am Bornheimer Hang aus den 1920er Jahren befindet und erholsam im Günthersburg-Park mit Spielplätzen und Liegewiesen, der die grüne Basis des Viertels bildet. In direkter Nachbarschaft zum Park, rund um das Bethanien Krankenhaus mit Jugendstil-Fassade, sind zahlreiche Altbauvillen zu finden. Die U-Bahnstationen Bornheim Mitte und Höhenstraße liegen in unmittelbarer Nähe und sind einfach zu Fuß erreichbar. Die U vier kommt regelmäßig. Weiterhin verbinden vier Buslinien sowie die Straßenbahnlinie 12 Bornheim mit vielen anderen Frankfurter Stadtteilen bis nach Offenbach und Mühlheim am Main. Mit dem Auto sind Sie schnell über die Saalburgallee auf der A661. Zum Frankfurter Flughafen benötigen Sie circa 20 Fahrminuten.

Property ID: 21001210ab - 60327 Frankfurt am Main - Westend

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

**Doris Jedlicki**

---

**Feldbergstraße 35 Frankfurt am Main - Westend**  
**E-Mail: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)**

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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