

Frankfurt am Main – Westend-Nord

# Period building with commercial unit in a sought-after Westend location

*Property ID: 25001234*



PURCHASE PRICE: 2.300.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 160,62 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 207 m<sup>2</sup>

Property ID: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main – Westend-Nord

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

Property ID: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main – Westend-Nord

## At a glance

Property ID	25001234	Purchase Price	2.300.000 EUR
Living Space	ca. 160,62 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 5,95% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	1999
Rooms	7	Condition of property	In need of renovation
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 184 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Balcony
Year of construction	1905-1907		

Property ID: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main – Westend-Nord

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	246.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	05.05.2034	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1905

Property ID: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main – Westend-Nord

## The property



Property ID: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main – Westend-Nord

## The property



Property ID: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main – Westend-Nord

## The property



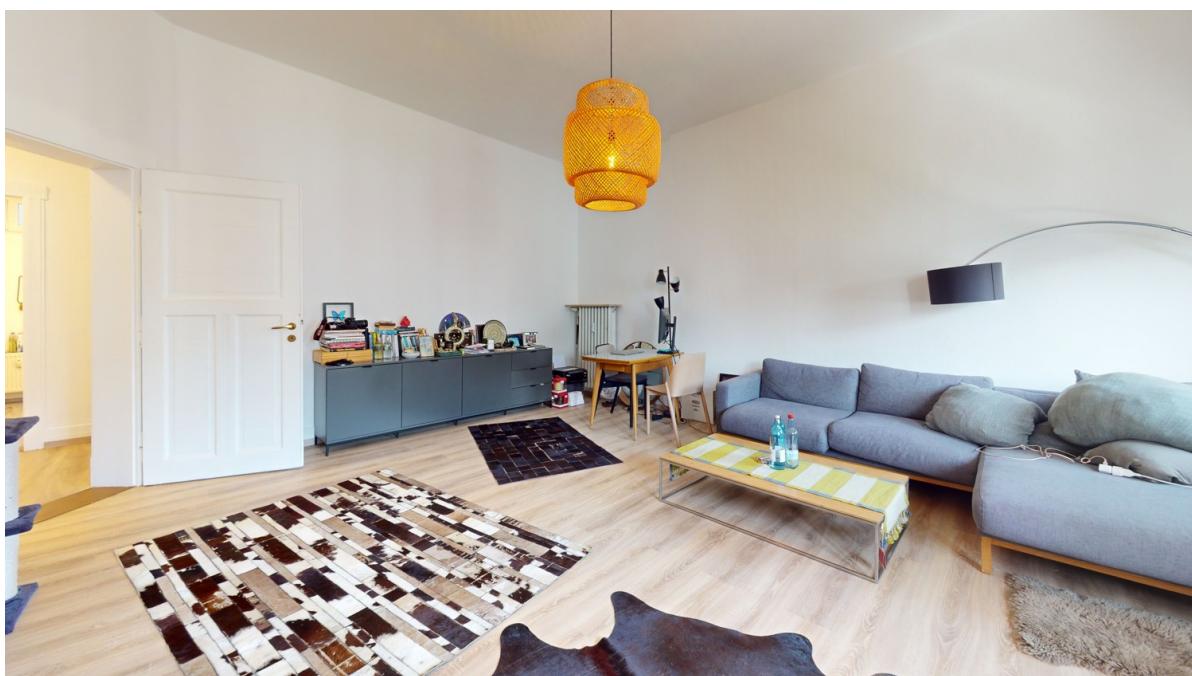
Property ID: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main – Westend-Nord

## The property



Property ID: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main – Westend-Nord

## The property



Property ID: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main – Westend-Nord

## The property



Property ID: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main – Westend-Nord

## The property



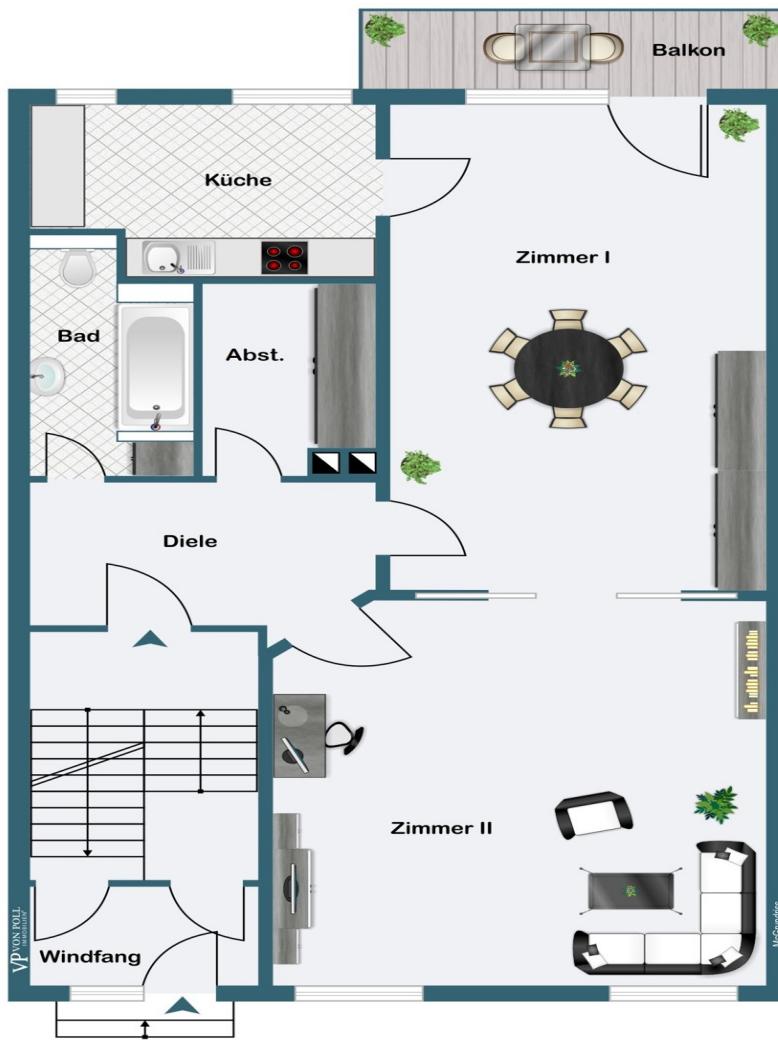
Property ID: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main – Westend-Nord

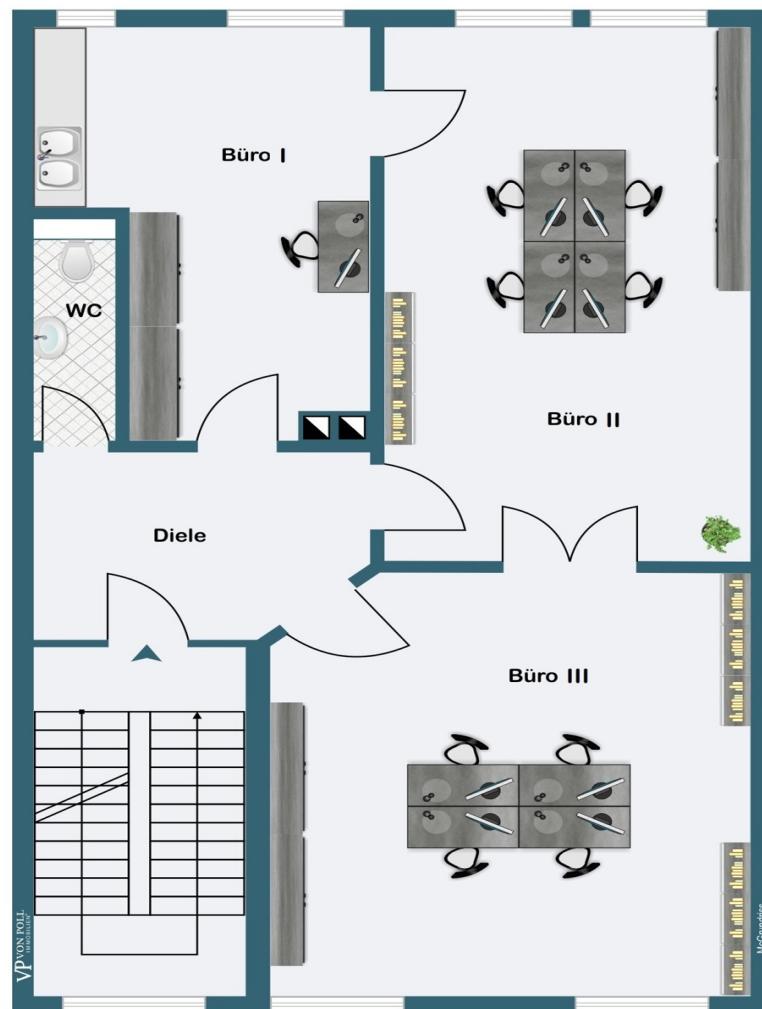
## The property

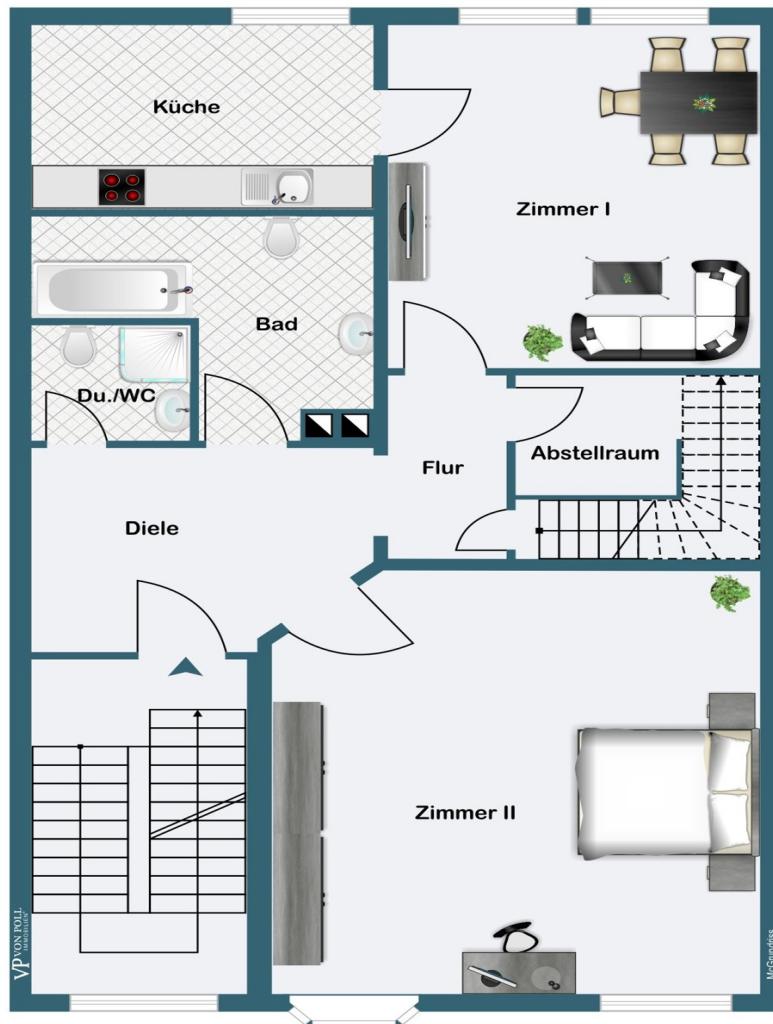


Property ID: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main – Westend-Nord

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

## A first impression

This townhouse is located in an upscale, urban residential area in the Westend district, near Holzhausenpark, and is surrounded by older buildings and other beautiful townhouses with gardens. The total area of approximately 240 m<sup>2</sup> is divided into two apartments, each with approximately 80 m<sup>2</sup> of living space, and a further unit, previously used as a law office, also with approximately 80 m<sup>2</sup>. The ground floor offers a bedroom, a bathroom with a bathtub, and a spacious living/dining area with access to the terrace and the garden, which is ready for landscaped and lovingly designed. The first floor comprises three rooms, a kitchenette, and a guest WC. This floor, with approximately 80 m<sup>2</sup> of floor space, has been used commercially and is ideally suited to continue being used as an office or workspace. Alternatively, subject to approval from the building authority, a bathroom could be added, creating an additional two-room apartment. The second floor, in addition to the bedroom, bathroom with bathtub and separate shower, and a comfortable living/dining area, also features a storage/dressing area and access to the attic with a magnificent roof terrace. The attic can be converted to create additional living space, subject to approval from the building authorities. Original stucco and numerous other period features lend this property a historic flair. This charming property offers lovers of period buildings the opportunity to create a distinctive residence in the heart of the popular Westend district through careful renovation. Furthermore, the division into multiple units offers investors a variety of rental options.

Property ID: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main – Westend-Nord

## Details of amenities

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

Property ID: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main – Westend-Nord

## All about the location

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 Stadtviillen, 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.

Property ID: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main – Westend-Nord

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

Property ID: 25001234 - 60322 Frankfurt am Main – Westend-Nord

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

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