

Frankfurt am Main – Nordend

# Rarität in Bestlage: Altbau-Stadtvilla mit großem Garten und Doppelgarage

Objektnummer: 25001023



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

**KAUFPREIS: 3.950.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 321,3 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 553 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25001023 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

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

Objektnummer: 25001023 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Auf einen Blick

Objektnummer	25001023	Kaufpreis	3.950.000 EUR
Wohnfläche	ca. 321,3 m <sup>2</sup>	Haustyp	Stadthaus
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	10	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	5	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1880		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 25001023 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	192.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.02.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1875

Objektnummer: 25001023 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001023 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001023 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001023 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Die Immobilie





Objektnummer: 25001023 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001023 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001023 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001023 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001023 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001023 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001023 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Die Immobilie

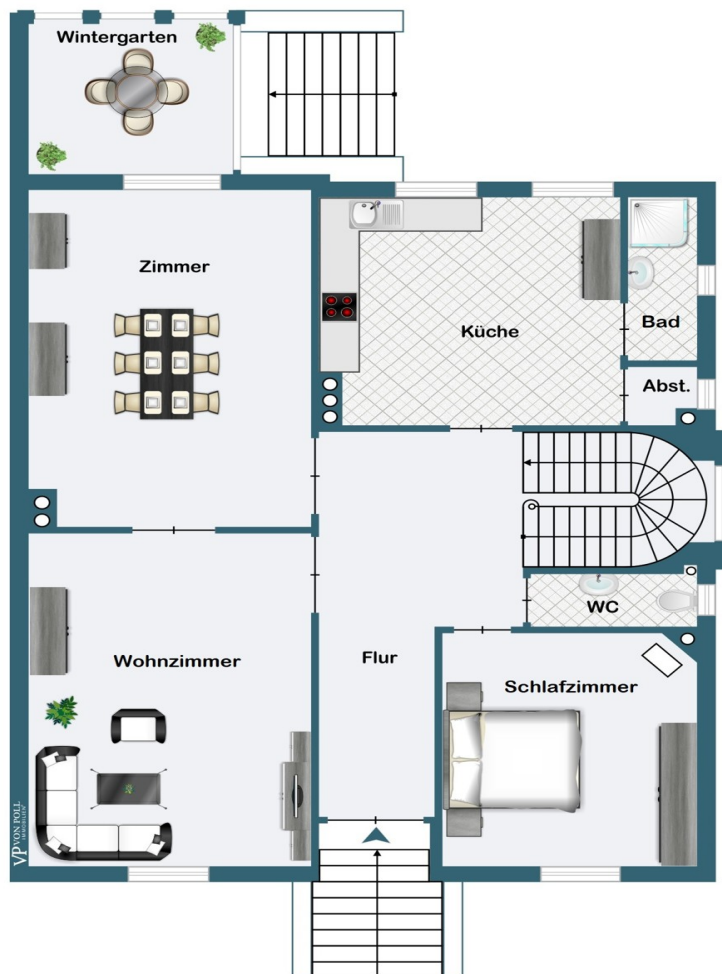


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

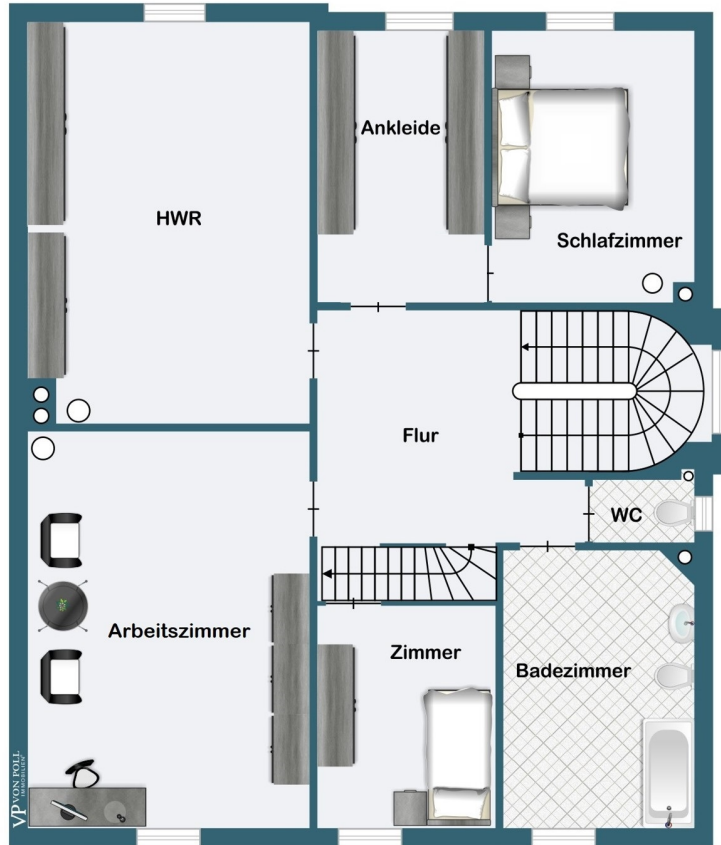
Objektnummer: 25001023 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

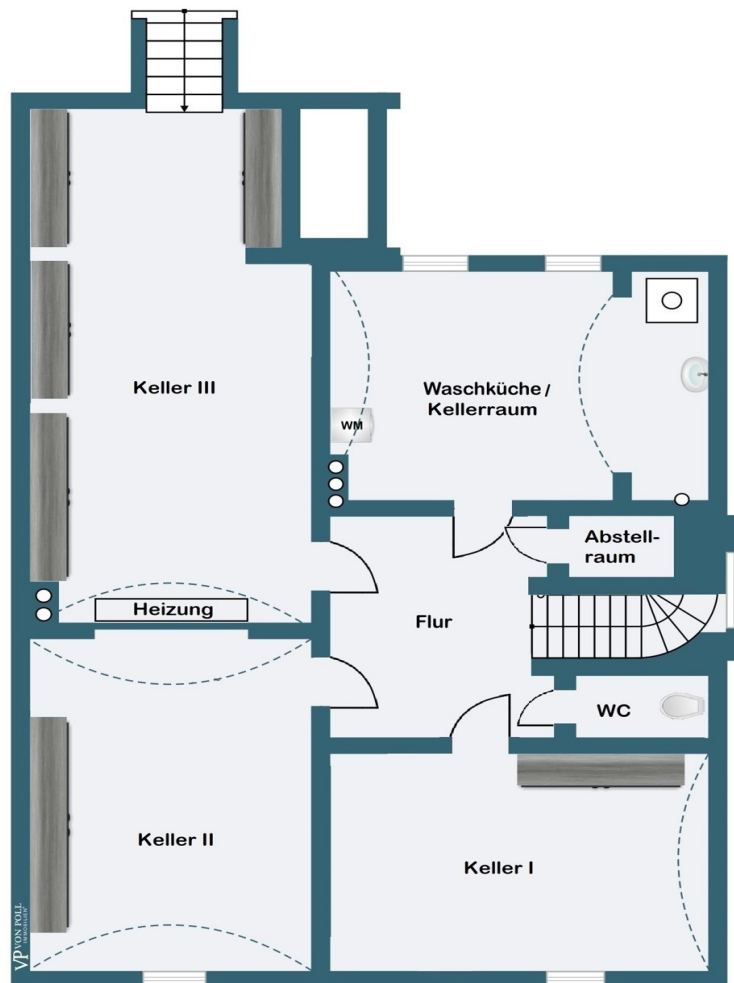
## Grundrisse











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: 25001023 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Ein erster Eindruck

Exklusive Stadtvilla in Toplage im Nordend – eine absolute Rarität in einer der begehrtesten Wohngegenden der Stadt. Die vielseitige Immobilie bietet großzügigen Wohnraum auf mehreren Etagen und lässt vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zu – ob als repräsentatives Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung oder als klassisches Mehrfamilienhaus. Derzeit steht das Haus leer und wartet auf neue Ideen. Bereits im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiges Entrée, von dem aus drei stilvolle Zimmer mit klassischen Flügeltüren abgehen. Besonders beeindruckend sind hier die außergewöhnlich hohen Decken von bis zu vier Metern, die den Räumen eine besondere Großzügigkeit und Atmosphäre verleihen. Eines der Zimmer führt direkt in den hellen Wintergarten, der Ihnen Zugang zum über circa 200 Quadratmeter großen, liebevoll gepflegten Sonnengarten mit Westausrichtung bietet. Hier lassen sich im Sommer entspannte Familienfeste, gesellige Grillabende mit Freunden oder einfach ruhige Stunden im Grünen genießen. Über das außergewöhnlich schöne Altbautreppenhaus mit seiner historischen, liebevoll erhaltenen Holzterasse gelangt man in die oberen Etagen. Diese besondere Treppe ist nicht nur funktional, sondern ein echtes Schmuckstück, das den Altbaucharme der Villa eindrucksvoll unterstreicht. Im 1. Obergeschoss erwarten Sie zwei großzügige, lichtdurchflutete Zimmer mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Ergänzt wird die Etage durch ein Tageslichtvollbad, ein Gäste-WC sowie eine geräumige Wohnküche mit Platz für gesellige Runden. Der angrenzende Balkon bietet einen schönen Blick in die grünen Hinterhöfe. Im 2. Obergeschoss stehen Ihnen vier weitere Zimmer zur Verfügung, die aktuell als Arbeits- und Schlafzimmer sowie als Hauswirtschaftsraum genutzt werden. Auch hier gibt es ein Tageslichtvollbad sowie ein zusätzliches Gäste-WC. Die hohen Decken, die historischen Flügeltüren und der Blick über die idyllischen Gärten der Nachbarschaft verstärken den besonderen Charme dieser Etage. Weiteres Potenzial zur individuellen Nutzung bietet das Dachgeschoss, das ebenfalls über das schöne Treppenhaus zu erreichen ist. Zusätzlich punktet das Haus mit einem großzügigen Gewölbekeller, der reichlich Platz für Handwerk, Hobby oder Lagerung bereithält. Zur Immobilie gehört eine Doppelgarage, die über eine private Auffahrt neben dem Haus zugänglich ist – ein praktisches Detail, das in dieser Lage nicht selbstverständlich ist. Trotz der zentralen Lage liegt das Haus in einer ruhigen Anwohnerstraße mit geringem Durchgangsverkehr – eine echte Seltenheit im Nordend. Insgesamt befindet sich die Immobilie in einem sehr gepflegten Zustand, wurde laufend instand gehalten, bedarf jedoch einer Modernisierung, um den heutigen Wohnansprüchen in vollem Umfang gerecht zu werden. Diese Stadtvilla verbindet historischen Charme mit einzigartigem Potenzial und bietet eine seltene Gelegenheit, individuellen Wohnraum in bester Lage zu gestalten.

Objektnummer: 25001023 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Ausstattung und Details

- Toplage
- Nutzung bis zu drei Wohneinheiten
- Hohe Decken
- Historische Flügeltüren
- Schiebe- bzw. Rollläden, zum Teil elektrisch
- Großzügiger Wohnbereich
- Drei Vollbäder mit Tageslicht
- Drei Gäste-WCs mit Tageslicht
- Zwei große Wohnküchen
- Terrasse
- Wintergarten
- Großer Gewölbekeller
- Großer Garten
- Doppelgarage

Objektnummer: 25001023 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Alles zum Standort

Quirlig und dennoch entspannt geht es in Frankfurts zweitgrößtem, dicht besiedeltem Viertel zu. Insbesondere junge Familien mit Kindern zieht es in den Stadtteil mit seinen vielen charmanten Altbauten aus der Gründerzeit, der über reichlich Schulen, Spielplätze und Kitas verfügt. Zwischen den wichtigen Verkehrsachsen Eschersheimer- und Friedberger Landstraße gelegen bietet das Nordend für alle Verkehrsmittel und in alle Richtungen eine hervorragende Anbindung. Im Westen gleicht sich die Bebauung unmerklich an das anschauliche Westend an, zur nahen Innenstadt grenzt das Nordend unmittelbar ans Grün der Wallanlagen. Der bezaubernde Bethmannpark, der Holzhausenpark samt Wasserschlößchen und der weitläufige Günthersburgpark sind wichtige Treffpunkte für kulturelle, sportliche und soziale Freizeitaktivitäten. Besonders im Oeder Weg, in der Eckenheimer Landstraße und in der legendären Berger Straße lädt eine bunte Mischung kleiner Läden, Supermärkte, Cafés, Restaurants und Bars, sogar Kinos zum Flanieren, Einkaufen und Verweilen ein. Und immer freitags wird auf dem beliebten Friedberger Markt kollektiv das Wochenende eingeläutet. Die U-Bahnstation „Musterschule“ (U5) ist circa fünf Gehminuten entfernt. Über die Eschersheimer Landstraße erreichen Sie bequem die Autobahnanschlüsse 66 und 661. Zum Hauptbahnhof sowie zum Flughafen brauchen Sie circa 15 beziehungsweise 30 Autominuten. Die Mikrolage des Anwesens ist absolut ruhig, das Grundstück ist nach Westen ausgerichtet und bietet einen schönen Blick in die angrenzenden grünen Nachbargärten und Hinterhöfe.

Objektnummer: 25001023 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 192.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1875. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 25001023 - 60318 Frankfurt am Main – Nordend

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)