

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Frankfurt am Main

**Westend-Süd: Renovierungsobjekt, 2 Zimmer, Wert ./.  
Renovierungskosten**



Objekt-Nr. OM-444839

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **422.069 €**

Beethovenstraße 64  
60318 Frankfurt am Main  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1955	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	56,67 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	390 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Eigentumswohnung in einer der gefragtesten Lagen Frankfurts. Die Wohnung wurde nach Auszug der letzten Mieter nicht renoviert. Der Käufer gestaltet selbst — Materialien, Farben, Ausstattung nach eigenen Vorstellungen. Der Kaufpreis ergibt sich aus dem Mittelwert aktueller Angebote im Westend-Süd für eine gehoben renovierten Wohnung, abzüglich der konservativ geschätzten Renovierungskosten.

56,67 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 2 Zimmer, Hochparterre in einem Fünfgeschosser (Baujahr 1955). Großes Wohnzimmer ca. 25 m<sup>2</sup>. Loggia nach Osten, vom Schlafzimmer und der Küche zugänglich, Blick auf begrünten Innenhof. Keller, Waschmaschinenanschluss in gemeinschaftlicher Waschküche, Fahrradstellplatz im Innenhof.

## Ausstattung

Renovierungsbedarf:

Tapeten, Bodenbelag ca. 45 m<sup>2</sup>, Malerarbeiten, Elektro-Aktualisierung, Rollladenantriebe elektrisch, vier Heizkörper, Küche. Kostenschätzung nach Gewerken (netto 28.600–40.900 €) im Anhang.

Bereits erneuert: Heizkessel 2023, Glasfaseranschluss 2024, Küchenfliesen 2024.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad

## Sonstiges

Zur Preisfindung: Vergleichbare renovierte Wohnungen im Westend-Süd werden aktuell für 8.500–9.000 €/m<sup>2</sup> angeboten (Angebotspreise, verschiedene Quellen, Q1/2026). Für diese Wohnung entspricht das einem Referenzwert von ca. 480.000–510.000 €. Tatsächliche Transaktionspreise liegen erfahrungsgemäß 5–8 % darunter. Der Angebotspreis errechnet sich aus  $8.750 \cdot 56,67 \cdot 0,95 = 49.000$  € bildet den angemessenen Renovierungsaufwand (oberes Ende brutto ca. 49.000 €) vollständig ab und liegt bereits im Bereich realistischer Transaktionsniveaus.

Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten berechnen sich auf den niedrigeren Kaufpreis.

## Lage

Frankfurt Westend-Süd, Beethovenstraße 64 — eine der begehrtesten Wohnadressen der Stadt, ruhig gelegen und gleichzeitig bestens angebunden.

U-Bahn-Station Westend (U6/U7) in ca. 4 Minuten zu Fuß erreichbar, von dort eine Station zur Alten Oper. Die Alte Oper selbst liegt in ca. 10 Minuten Fußweg. Der Palmengarten mit 29 Hektar Grünfläche ist in ca. 8 Minuten erreichbar. Die KfW-Zentrale (Palmengartenstraße) liegt auf gleichem Weg.

Schulen im direkten Umfeld: Die Dependence des Goethe-Gymnasiums befindet sich auf der Beethovenstraße selbst (№ 8), das Goethe-Gymnasium (Friedrich-Ebert-Anlage 22) in ca. 3 Minuten Fußweg. Die Bettinaschule (Gymnasium, Feuerbachstraße) ist in ca. 7 Minuten erreichbar. Als Grundschule dient die Westend-Schule (Lindenstraße 2, ca. 5 Minuten).

Cafés, Einkauf und Gastronomie des täglichen Bedarfs befinden sich im direkten Umfeld. Die Freßgasse und die Frankfurter Innenstadt sind per U-Bahn in wenigen Minuten erreichbar.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	178,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Fenster Ausblick



Wohnzimmer ostwärts

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Flur Küche



Flur Wohnungstür Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Flur Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad



Küche

# Exposé - Galerie



Küche ostwärts



Küche Anschlüsse

# Exposé - Galerie



Loggia nordwärts



Loggia südwärts

# Exposé - Galerie



Doppelverglasung Weru



Waschmaschine Stellplatz

# Exposé - Galerie



Hausfront Wohnimmer Fenster



Hausflur

# Exposé - Galerie

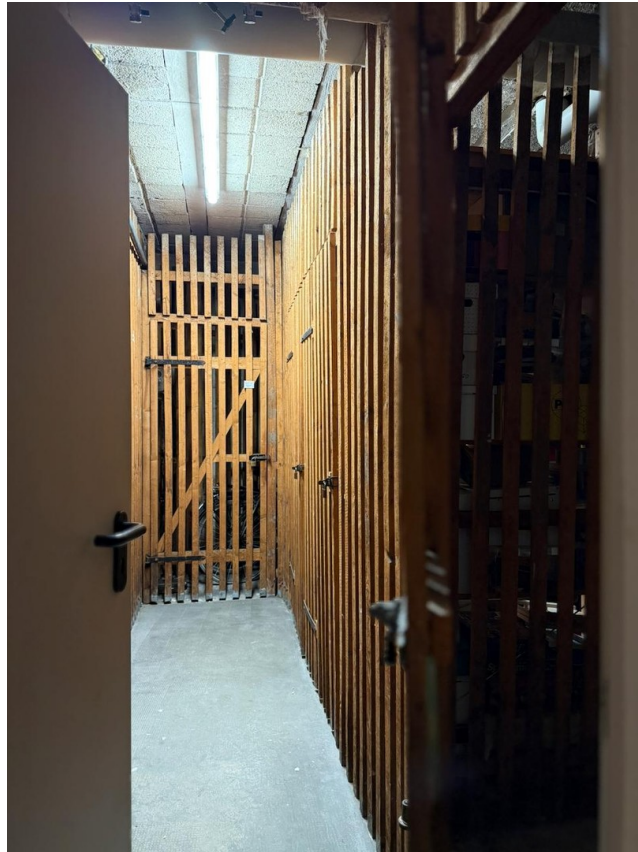


Wohnungstür



Innenhof Fahrradständer

# Exposé - Galerie

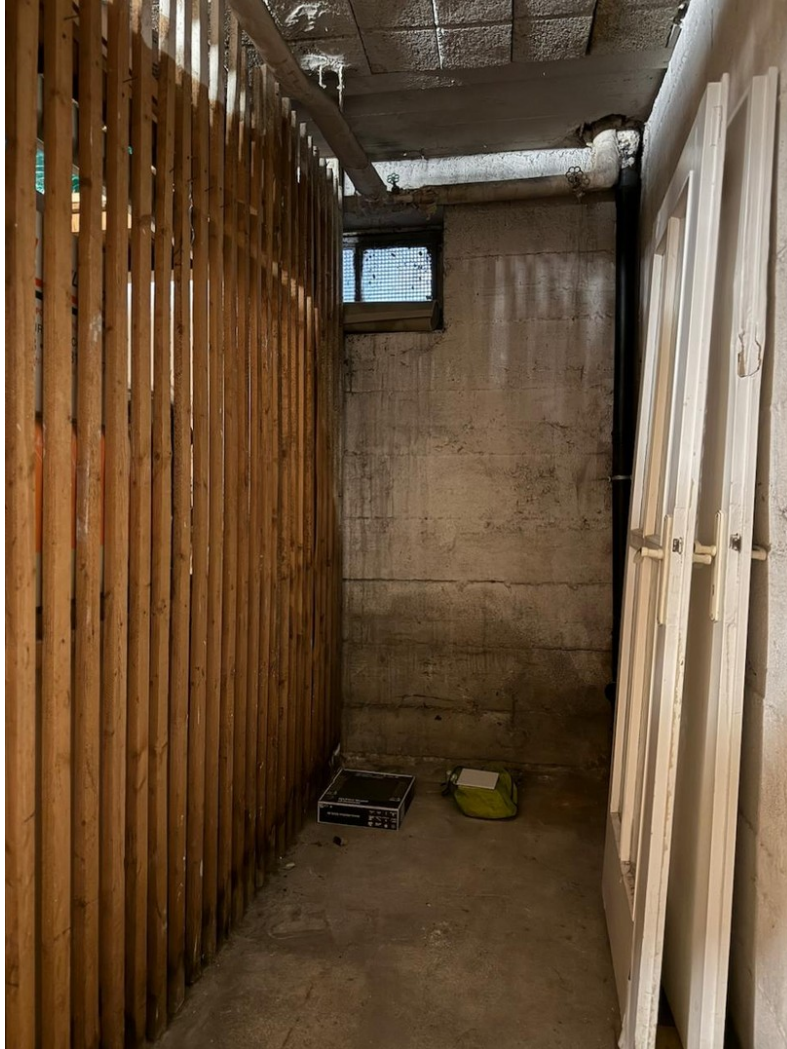


Keller Flur



Keller Abgang

# Exposé - Galerie



Keller



# Exposé - Anhänge

## 1. Renovierung Kostenschätzung

Hier ist die aktualisierte Kostenschätzung für das Projekt Beethovenstraße, formuliert im Stil einer Angebotsanfrage und optimiert für die Weiterverarbeitung in Typora.

Kostenschätzung Renovierung Beethovenstraße (57 qm, 2,5 m Höhe)

Gewerk A: Rückbau und Vorbereitung

- Entfernen alter Tapeten (Raufaser) in der gesamten Wohnung inklusive fachgerechter Entsorgung: 800 € – 1.200 €
- Rückbau und Entsorgung der Stuckleisten in Flur und Wohnzimmer: 250 € – 400 €
- Ausbau von zwei Türrahmen (Küche, Wohnzimmer) sowie fachgerechtes Verputzen und Beispachteln der Durchgänge: 900 € – 1.400 €
- Entfernen des Fliesenspiegels in der Küche inklusive Untergrundvorbereitung für Neubelegung: 400 € – 700 €
- Demontage und Entsorgung aller sechs alten Rollladenseilzüge: 150 € – 250 €

Gewerk B: Elektrotechnik und Smart-Home

- Nachrüstung des Sicherungskastens mit FI-Schutzschaltern und Absicherung der bestehenden Balkon-Steckdose: 900 € – 1.300 €
- Austausch von vier Deckenauslässen (Umstellung von 2-adrig auf 3-adrig) inklusive Schlitzen und Verputzen: 1.200 € – 1.600 €
- Installation eines 3-phasigen Herdanschlusses und Versenken vorhandener Auf-Putz-Leitungen in der Küche: 1.100 € – 1.500 €
- Lieferung und Montage des Schalterprogramms Jung Serie A (Programm 55) inklusive 12 EnOcean-Komplettschaltern (à 150 €) für Licht und Rollläden sowie aller Steckdosen: 2.600 € – 3.200 €
- Umstellung von sechs Rollläden auf Elektroantrieb inklusive Einbau der Rohrmotoren und notwendiger Verkabelung: 2.400 € – 3.200 €

Gewerk C: Heizung, Sanitär und Estrich

- Lieferung und Montage von vier modernen Hocheffizienz-Flachheizkörpern (2x Wohnzimmer, 1x Küche, 1x Schlafzimmer): 3.200 € – 4.500 €
- Demontage und Entsorgung von vier alten Heizkörpern: 400 € – 600 €
- Verlegung der Heizleitungen im Schlafzimmer innerhalb des Estrichs bis zur neuen Position unter dem Fenster: 1.600 € – 2.400 €
- Estricharbeiten: Fachgerechtes Verschließen der Schlitze und Herstellung einer ebenen Belegreife für Parkett: 700 € – 1.100 €
- Fachgerechte Verkofferung der Gasleitungen in der Garderobe und der Heizungsrohre in der Küche: 800 € – 1.200 €
- Reduzierung der vorhandenen Rohrverkofferung hinter der Badezimmertür um 3 cm Tiefe zur Freilegung des Türanschlags: 500 € – 800 €

## Gewerk D: Bodenbelag und Malerarbeiten

- Lieferung und Verlegung von Fertigparkett (ca. 45 qm) inklusive Montage neuer Fußleisten: 4.700 € – 7.000 €
- Tapezieren der Wände mit Raufaser (weiß) und Anstrich aller Wand- und Deckenflächen: 3.900 € – 5.400 €
- Fachgerechte Isolierung und Lackierung von vier Rollladenkästen: 1.100 € – 1.500 €
- Lackieren des Balkongeländers sowie Anstrich des Balkonbodens mit Spezialbeschichtung: 900 € – 1.300 €
- Erneuerung der Türrahmengummis an den verbleibenden Zargen (Bad, Schlafzimmer): 150 € – 250 €

## Zusammenfassung der Schätzung

Nettosumme (Material und Lohn): ca. 28.600 € – 40.900 €

Umsatzsteuer (19%): ca. 5.434 € – 7.771 €

Bruttosumme: ca. 34.034 € – 48.671 €