

Exposé

Erdgeschosswohnung in Frankfurt am Main

Westend-Süd: Renovierungsobjekt, 2 Zimmer, Wert ./.
(Bad + Renovierungskosten)



Objekt-Nr. **OM-444839**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **396.000 €**

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 ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	390 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Eigentumswohnung in einer der gefragtesten Lagen Frankfurts. Die Wohnung wurde zuletzt vermietet und wartet nun auf ihre Neugestaltung mit Materialien, Farben und Ausstattung nach den eigenen Vorstellungen des Käufers. Der Kaufpreis ergibt sich aus dem Mittelwert aktueller Angebote im Westend-Süd für eine gehoben renovierte Wohnung, abzüglich einer solide kalkulierten Renovierungskostenschätzung.

56,67 m² Wohnfläche, 2 Zimmer, Hochparterre in einem Fünfgeschosser (Baujahr 1955). Großes Wohnzimmer 24,64 m², Schlafzimmer 12,97 m², Küche 6,03 m², Bad 3,85 m². Loggia nach Osten, vom Schlafzimmer und der Küche zugänglich, Blick auf begrünten Innenhof. Keller, Waschmaschineanschluss in gemeinschaftlicher Waschküche, Fahrradstellplatz im Innenhof.

Einige Fotos zeigen KI-generierte Visualisierungen möglicher Zielzustände nach Renovierung — als Inspiration, nicht als verbindliche Darstellung, markiert unten links.

30.4.26 Die Gespräche mit den Interessenten zeigen, dass die gute Lage eine angemessene Ausstattung nahelegt. Das betrifft das Bad, das erneuert werden sollte, und den Heizkörper in der Küche, der sinnvoller unter das Fenster gehört. Beides ist in der aktualisierten Kostenschätzung enthalten. Der Preis wurde entsprechend angepasst.

Ausstattung

Renovierungsbedarf: Tapeten, Bodenbelag (ca. 45 m²), Malerarbeiten, Erneuerung der Elektroverteilung und Schalteranlage, elektrische Rollladenantriebe, vier Heizkörper, Bad (vollständige Kernsanierung). Detaillierte Kostenschätzung nach Gewerken 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 €/m² angeboten (Angebotspreise, verschiedene Quellen, Q1/2026). Für diese Wohnung entspricht das einem Referenzwert von 480.000–510.000 €. Tatsächliche Transaktionspreise liegen erfahrungsgemäß 5–8 % darunter. Der Angebotspreis errechnet sich aus einem Mittelwert von 8.750 €/m² × 56,67 m² × 0,95 (Transaktionsabschlag) abzüglich 74.950 € Renovierungsaufwand = 396.000 €. Er bildet den gesamten Renovierungsaufwand 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.

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).

Die Beethovenstraße selbst ist eine ruhige Wohnstraße mit geringem Durchgangsverkehr — die Nähe zur Stadt ist zu spüren, ohne dass die Straße es ist.

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 ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer (KI)



Wohnzimmer Fenster Ausblick

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Flur Küche



Wohnzimmer Flur Küche (KI)

Exposé - Galerie



Flur Wohnungstür Wohnzimmer



Flur Wohnzimmer (KI)

Exposé - Galerie



Flur Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer (KI)



Bad



Bad (KI)

Exposé - Galerie



Küche



Küche (KI)

Exposé - Galerie



Küche



Küche Anschlüsse

Exposé - Galerie



Loggia nordwärts



Loggia südwärts

Exposé - Galerie



Doppelverglasung Weru



Waschmaschine Stellplatz

Exposé - Galerie



Hausfront Wohnimmer Fenster



Hausflur

Exposé - Galerie

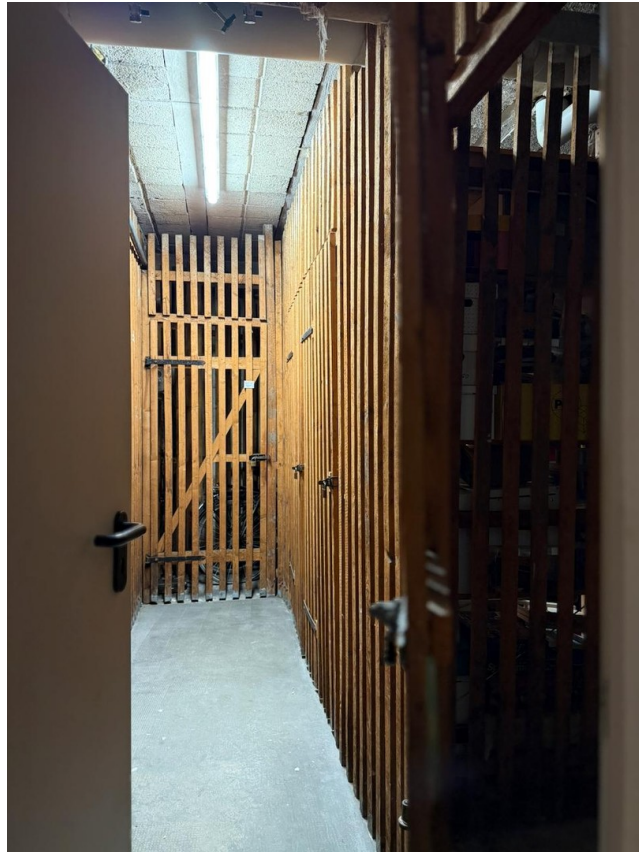


Wohnungstür



Innenhof Fahrradständer

Exposé - Galerie

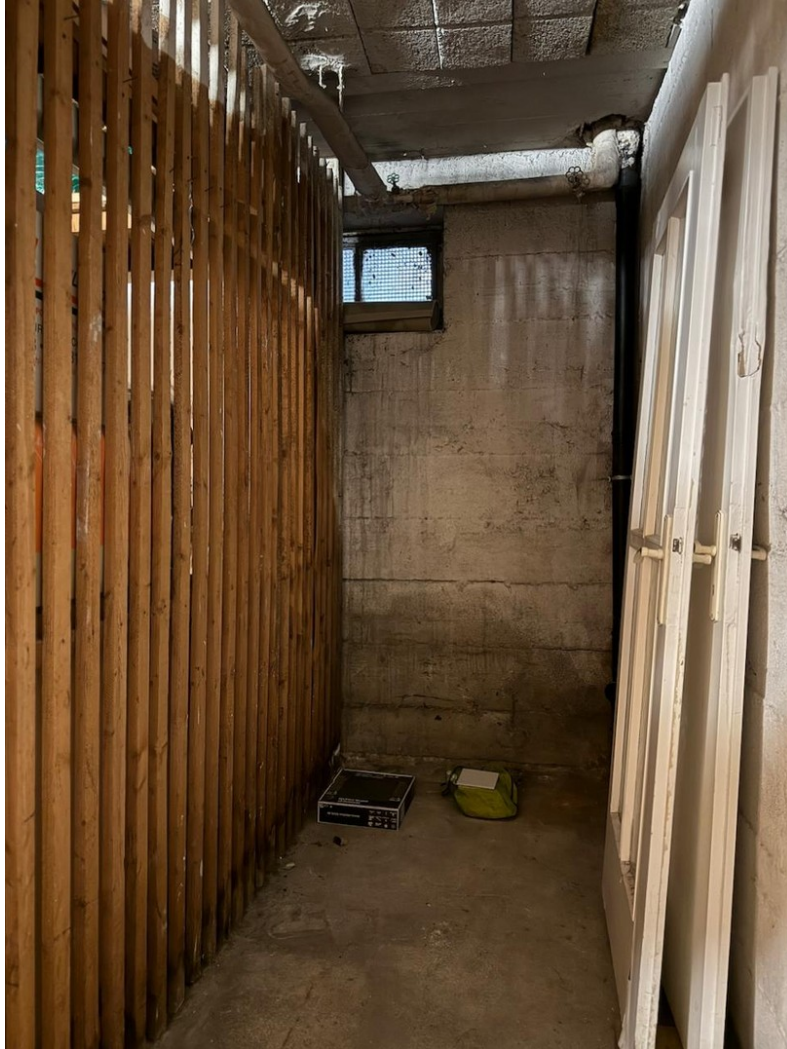


Keller Flur



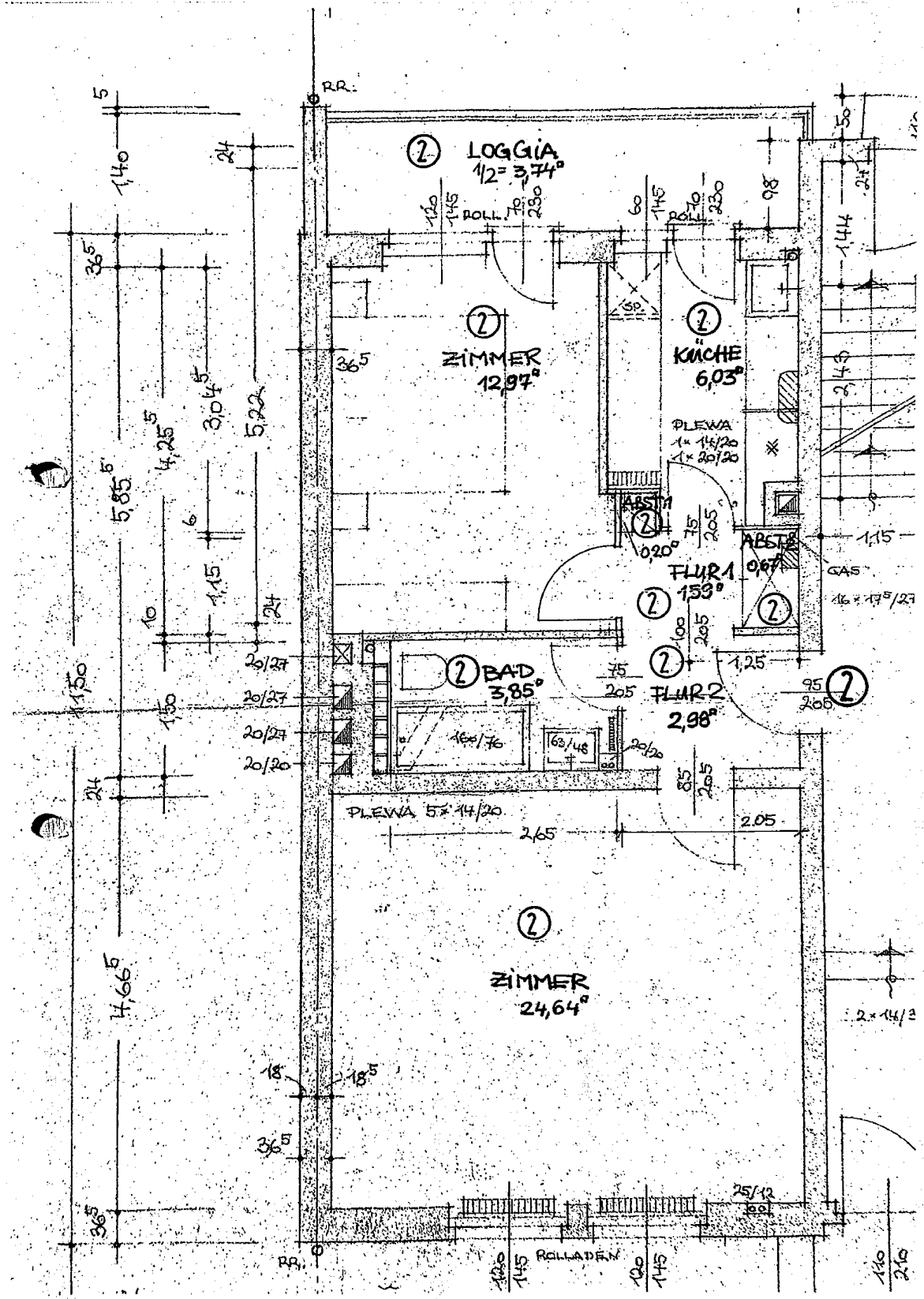
Keller Abgang

Exposé - Galerie



Keller

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Kostenschätzung 260501

Kostenschätzung Renovierung Beethovenstraße

57 m² · 2,5 m Raumhöhe · Gewerke A – E · Gliederung nach Handwerk

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

Wohnung allgemein

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 (Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Flur)	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 €

Küche – Heizkörperverlegung

Umzug des Heizkörpers von der Position hinter der Küchentür unter das linke Fenster: Verlegung neuer Heizungs- und Rücklaufleitungen (Kupfer oder Verbundrohr, ca. 3–5 m Trassenlänge) im Bestandsestrich	800 – 1.200 €
Fachgerechtes Öffnen und Schließen der Estrichschlitze in der Küche (Reparaturestrich, Haftbrücke, Oberfläche bündig mit dem vorhandenen Fliesenbestand)	600 – 900 €
Lieferung und Montage des neuen Flachheizkörpers unter dem Fenster (Typ 22, Breite ca. 80–100 cm) inklusive Anschluss, Entlüftung und hydraulischem Abgleich; Entsorgung des alten Heizkörpers	700 – 1.100 €

Gewerk D: Bodenbelag und Malerarbeiten

Wohnung allgemein

Lieferung und Verlegung von Fertigparkett (ca. 45 m ²) 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 €

Küche – Anpassungsarbeiten nach Heizkörperverlegung

Verfugen und Anpassen der Fliesenoberfläche über den Estrichschlitzen: Bestandsfliesen soweit möglich aufnehmen und wiedersetzen; Restdifferenz mit passender Ergänzungsfliese schließen	400 – 700 €
Malerarbeiten Küchenwand im Bereich der ehemaligen Heizkörpernische (Spachteln, Grundieren, Anstrich)	150 – 250 €

Zusammenfassung Gewerke A – D

Nettosumme (Material und Lohn)	ca. 29.650 – 43.500 €
Umsatzsteuer (19 %)	ca. 5.634 – 8.265 €
Bruttosumme Gewerke A – D	ca. 35.284 – 51.765 €

Gewerk E: Badezimmer – vollständige Kernsanierung

Grundlage: Vorhandenes Bad ca. 5–6 m², Altbau-Grundriss mit Badewanne, wandhängendem WC, Einzel-Waschbecken und vollflächiger Weißfliese. Zielzustand: bodengleiche Dusche, Fliesenneubelegung komplett, Sanitärobjekte aus einem schlichten Programm (z. B. Roca MyStyle 2.0 oder vergleichbar). Keine Grundrissänderung.

E1: Rückbau und Rohbau

Demontage Badewanne, Waschbecken, WC, Spiegel und sämtlicher Armaturen inklusive fachgerechter Entsorgung	600 – 900 €
Vollständiger Fliesenrückbau Boden und Wände inklusive Untergrundvorbereitung und Entsorgung (ca. 25 m ² Wandfläche, ca. 5 m ² Bodenfläche)	900 – 1.400 €
Herstellung bodengleiche Dusche: Abstemmen und Gefälleestrich mit Verbundabdichtung, Einbau Bodenablauf (z. B. Geberit oder Viega)	1.400 – 2.000 €
Erneuerung der Abdichtung (Verbundabdichtung Boden und Wandanschlüsse gemäß DIN 18534)	600 – 900 €

E2: Sanitärinstallation und Elektro

Ausbau und Erneuerung der Abwasseranschlüsse (WC, Waschbecken, Dusche) inklusive Anpassung an neue Objektpositionen	800 – 1.300 €
Erneuerung der Kaltwasser- und Warmwasserleitungen im Bad (Unterputz, Pressfittingverbindungen)	900 – 1.400 €
Lieferung und Einbau Unterputz-Spülkasten (z. B. Geberit Duofix) für wandhängendes WC	500 – 750 €
Nachrüstung einer gesicherten Steckdose (Schutzkontakt, IP44) und Anpassung Lichtschalter Bad	250 – 400 €
Lieferung und Einbau Handtuchheizkörper (Elektroeinsatz oder Heizungsanschluss, ca. 60×120 cm)	400 – 650 €

E3: Fliesenarbeiten

Lieferung und Verlegung Wandfliesen (Format ca. 30×60 cm oder 60×120 cm, schlicht weiß oder hellgrau, ca. 25 m ²) inklusive Fugenmörtel und Silikon	2.200 – 3.400 €
Lieferung und Verlegung Bodenfliesen mit Rutschhemmung R10 (Format ca. 30×30 cm oder 60×60 cm, ca. 5 m ²) inklusive Gefälleausbildung Duschbereich	700 – 1.100 €
Nischenverfliesung Duschbereich (ca. 2 m ²) mit Fliesenmosaik oder passendem Sonderformat	350 – 600 €
Fugarbeiten, Silikonfugen an Wandanschlüssen und Bodenablauf	200 – 350 €

E4: Sanitärobjekte und Armaturen (Roca MyStyle 2.0 oder gleichwertig)

Lieferung und Montage wandhängendes WC mit Softclose-Sitz	350 – 550 €
Lieferung und Montage Waschtisch (ca. 60 cm, mit oder ohne Unterschrank) mit Einhebelmischer	550 – 900 €

Lieferung und Montage Duscharmatur (Unterputz-Thermostat mit Handbrause und Wandbrause)	600 – 1.000 €
Lieferung und Montage Glastrennwand bodengleiche Dusche (ca. 80 cm, ESG)	400 – 800 €
Lieferung und Montage Spiegel mit integriertem LED-Licht (ca. 60x80 cm)	250 – 450 €
Lieferung und Montage Zubehör: Seifenspender, Handtuchhalter, WC-Bürstenhalter (Aufputz, verchromt)	150 – 280 €

E5: Abschlussarbeiten

Spachtel- und Malerarbeiten Decke Bad (Feuchtraumfarbe, ca. 5 m²)	200 – 350 €
Türzarge und Türblatt Bad: Lackieren oder Austausch gegen feuchtraumgeeignetes Türblatt	300 – 500 €
Reinigung und besenreine Übergabe Bad	150 – 200 €

Zusammenfassung Gewerk E – Bad

Nettosumme Gewerk E (Material und Lohn)	ca. 12.050 – 19.480 €
Umsatzsteuer (19 %)	ca. 2.290 – 3.701 €
Bruttosumme Gewerk E	ca. 14.340 – 23.181 €

Gesamtprojekt Beethovenstraße – Gewerke A bis E

Gewerke A – D (Wohnung inkl. Küche)	35.284 – 51.765 €
Gewerk E – Badezimmer	14.340 – 23.181 €
Gesamtbrutto Projekt Beethovenstraße	ca. 49.624 – 74.946 €

Alle Preisangaben sind Schätzwerte ohne Gewähr. Materialpreise für Fliesen, Sanitärobjekte und Armaturen abhängig von konkreter Produktauswahl. Roca MyStyle 2.0 dient als Richtwert für ein schlicht-modernes Programm im mittleren Preissegment. Bei den Küchenfliesen (Gewerk C/D) ist zu beachten, dass beim Öffnen der Estrichschlitze ein Teil der Bestandsfliesen nicht bruchfrei entnommen werden kann; Ergänzungsfliessen können farblich leicht abweichen. Endpreise nach Aufmaß und verbindlichem Handwerkerangebot.