

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Frankfurt

**Direkt vom Eigentümer – Exklusives „Haus im Haus“ im Westend-Süd mit Garten, Kamin, Stellplatz, etc.**



Objekt-Nr. **OM-464583**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **2.555.000 €**

Ansprechpartner:  
Dornauer

60325 Frankfurt  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1906	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.09.2026
Zimmer	6,50	Zustand	saniert
Wohnfläche	220,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Nutzfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	40.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	600 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Eine echte Rarität im begehrten Westend-Süd: Diese außergewöhnliche Altbauresidenz vereint den Charme einer historischen Stadtvilla mit dem Wohngefühl eines eigenen Hauses. Auf rund 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen, erwartet Sie ein hochwertig saniertes Unikat mit repräsentativen Räumen, beeindruckenden Deckenhöhen von bis zu vier Metern und einem liebevoll angelegten Garten.

Bereits der separate Hauseingang vermittelt ein Höchstmaß an Privatsphäre und Exklusivität. Im Entrée beeindrucken aufwendig restaurierte Stuckdecken und elegante Altbaudetails, die den einzigartigen Charakter dieser Immobilie unterstreichen.

Über eine moderne Treppe gelangen Sie in die obere Wohnebene. Hier befinden sich der großzügige Wohn- und Essbereich, die exklusive Küche, ein Büro bzw. Kinderzimmer sowie ein Badezimmer. Hochwertig aufgearbeitetes Fischgrätparkett, maßgefertigte Einbauschränke und eine moderne Be- und Entlüftungsanlage sorgen für höchsten Wohnkomfort.

Das Herzstück des Hauses bildet die großzügige Küche. Sie überzeugt mit einer großen Kochinsel samt edler Natursteinplatte, hochwertigen Miele-Geräten, einem exklusiven Lacanche-Gasherd, zwei integrierten Weinkühlern sowie einem separaten Wasseranschluss für Ihre Siebträgermaschine. Eine gemütliche Sitzecke am Fenster macht diesen Raum zum perfekten Treffpunkt für Familie und Gäste.

Der offen gestaltete Essbereich geht harmonisch in das Wohnensemble über. Stilvolle Lichtkonzepte, historische Stuckelemente und hochwertige Materialien schaffen ein einzigartiges Ambiente. Durch eine elegante Schiebetür erreichen Sie das großzügige Wohnzimmer mit aufwendig restauriertem, offenem Kamin – ein Raum mit besonderer Atmosphäre und direktem Zugang zur Terrasse und dem sonnigen Garten.

Die untere Ebene bietet einen idealen Rückzugsbereich mit dreieinhalb weiteren Zimmern, zwei Bädern, Hauswirtschaftsraum und Keller. Sämtliche Räume verfügen über Fußbodenheizung; zusätzlich ermöglichen separate Heizkörper eine individuelle und schnelle Temperaturregelung.

Die großzügige Master-Suite verfügt über einen begehbaren Ankleidebereich mit maßgefertigten Einbauten sowie ein exklusives Bad en Suite mit Badewanne, bodengleicher Dusche und Doppelwaschtisch. Ein weiteres hochwertiges Badezimmer mit großer Dusche steht ebenfalls zur Verfügung. Beide Bäder sind mit edlem Naturstein ausgestattet.

Ein weiteres Zimmer zur Straßenseite verfügt über einen separaten Außenzugang und eignet sich ideal als Homeoffice, Gäste-, Au-pair- oder Personalbereich.

Der Vorgarten gehört ebenfalls zur Immobilie und ist aktuell mit einem Klettergerüst, einer Rutsche und einem Sandkasten ausgestattet.

Abgerundet wird dieses seltene Angebot durch einen Stellplatz direkt vor dem Haus.

## Ausstattung

- Garten
- Terrasse
- Stellplatz
- Offener Kamin
- 4m hohe Stuckdecken
- Handgefertigte Zimmertüren
- Einbauschränke
- Hochwertige Einbauküche inkl. Kücheninsel, Gas-Herd und Weinkühlschränke

- Gäste-WC
- Marmor und Fischgrätenparkett
- Be- und Entlüftungsanlage im 1.OG
- Fußbodenheizung
- Kellerraum

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Makleranfragen sind nicht erwünscht!

## Lage

Westend-Süd zählt zu den begehrtesten Wohnlagen der Stadt und verbindet urbanes Leben mit einem hohen Maß an Lebensqualität. Das Viertel zeichnet sich durch seine repräsentative Architektur, gepflegte Grünanlagen und eine ausgezeichnete Infrastruktur aus. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie kulturelle Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und prägen das lebendige Umfeld.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, wodurch die Innenstadt, wichtige Geschäftsstandorte und weitere Stadtteile schnell und bequem erreichbar sind. Gleichzeitig bieten nahegelegene Parks und Grünflächen attraktive Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Westend-Süd vereint exklusives Wohnen, kurze Wege und eine attraktive Nachbarschaft zu einer Lage, die sowohl bei Berufstätigen als auch bei Familien und Kapitalanlegern sehr geschätzt wird.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie

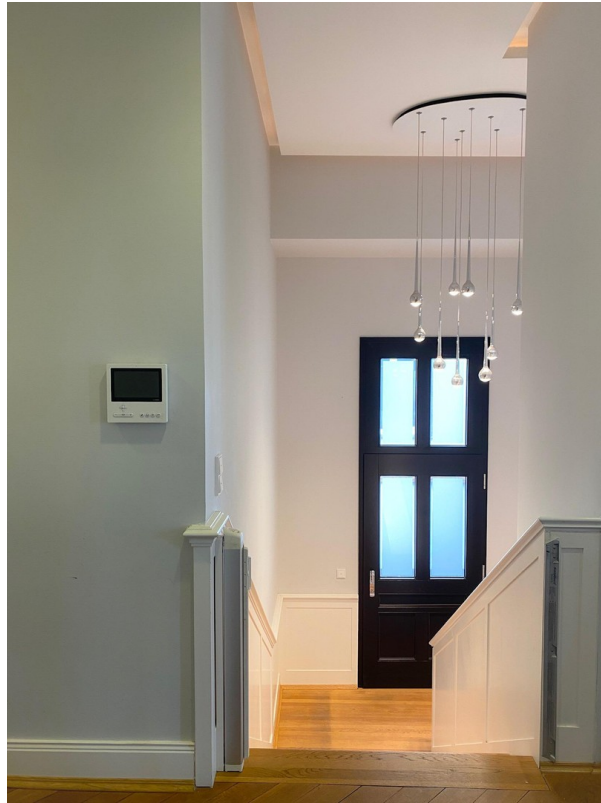


Garten



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Flur EG



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Garten



Küche

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Flug EG

# Exposé - Galerie

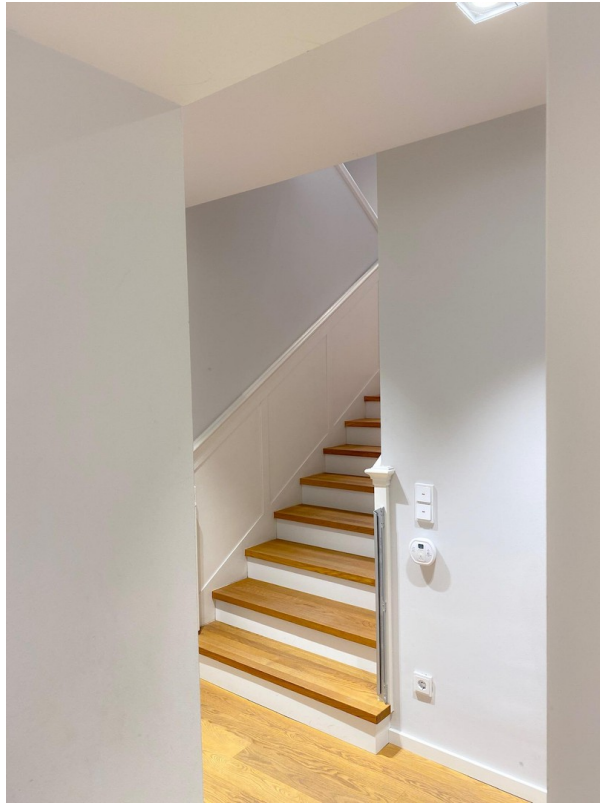


Esszimmer



Badezimmer EG

# Exposé - Galerie



Treppe UG



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Büro



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Büro

# Exposé - Galerie



Masterbad



Masterbad

# Exposé - Galerie



Masterbad



Masterschlafzimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer UG



Begehbarer Kleiderschrank

# Exposé - Galerie



Zimmer UG



Badezimmer UG

# Exposé - Galerie



HWR



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Anhänge

1. Grundriss EG
2. Grundriss EG



