

Frankfurt am Main – Nordend

# Beeindruckende Dachgeschoss-Wohnung im Holzhausenviertel

Número de propiedad: 22001285



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

PRECIO DE COMPRA: 725.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 96,8 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 22001285 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 22001285 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

## De un vistazo

Número de propiedad	22001285
Superficie habitable	ca. 96,8 m <sup>2</sup>
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	3
Dormitorios	1
Baños	1.5
Año de construcción	1905

Precio de compra	725.000 EUR
Piso	Ático
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Estado de la propiedad	a estrenar
Método de construcción	Estructura de madera
Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Características	WC para invitados

Número de propiedad: 22001285 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	GAS	Consumo de energía final	144.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	03.04.2028	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 22001285 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

## La propiedad



Número de propiedad: 22001285 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

## La propiedad



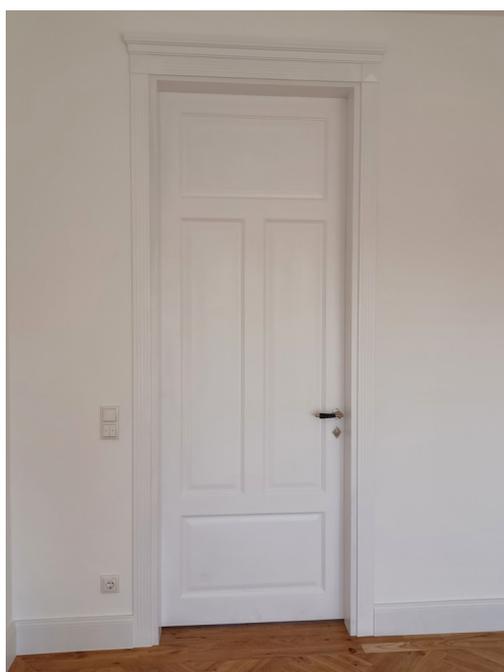
Número de propiedad: 22001285 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

## La propiedad



Número de propiedad: 22001285 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

## La propiedad



Número de propiedad: 22001285 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

## La propiedad



Número de propiedad: 22001285 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

## La propiedad

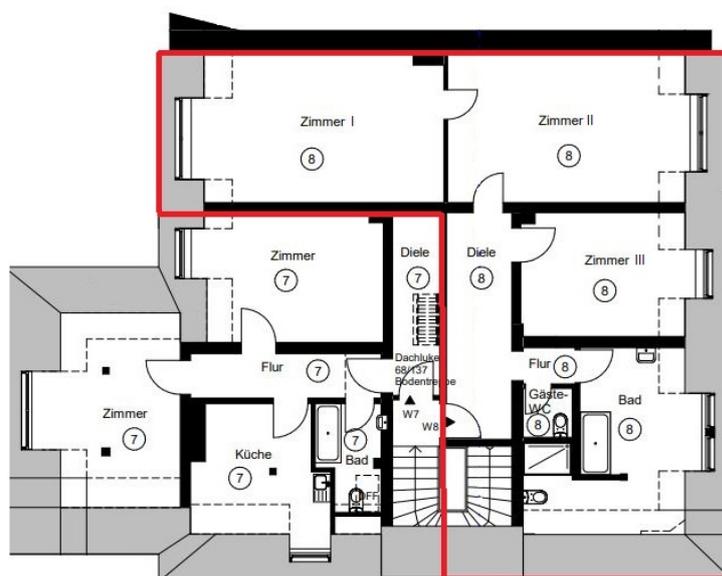


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Número de propiedad: 22001285 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 22001285 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

## Una primera impresión

Das herrschaftliche Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1905 liegt im beliebten Holzhausenviertel, in der Nähe des Holzhausensparks. Die angebotene, sehr helle Drei-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung befindet sich in der 4. Etage/Dachgeschoß und wird als Erstbezug nach Modernisierung verkauft. Die Räume sind großzügig geschnitten und wirken beeindruckend. Hohe Decken und herrschaftliche, hohe Türen mit edlen Beschlägen im Gründerzeitstil, vermitteln ein besonderes Ambiente. Die Aufteilung sieht einen Wohnbereich mit offener Küche vor. Die stilvolle, hochwertige Ausstattung beinhaltet u.a. Malervlies und massiven Fischgrät-Eichenparkettboden. Das komfortable, sehr geräumige Tageslicht-Bad mit Badewanne und separater, bodengleicher Dusche ist mit Designer-Objekten versehen. Zusätzlich gibt es ein Gäste-WC. Von allen Räumen hat man einen schönen Weitblick über Frankfurt. Die Wohnung wird im Erstbezug nach Modernisierung verkauft. Sie wurde im September 2023 fertiggestellt.

Número de propiedad: 22001285 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

## Detalles de los servicios

- Modernisierung 2022-2023
- Große Fensterfronten
- elektrische Rollläden
- Massives Fischgrät-Eichenparkett
- Modernes Designer Tageslicht-Bad mit Badewanne und sep. Dusche
- Handtuchheizung
- Gäste WC
- Großflächige Feinsteinfliesen
- Malerviles
- Hohe Decken
- Hohe Türen
- Edle Türbeschläge
- Neue Brennwert-Gas-Zentralheizung 2020
- Busch-Jäger Haustechnik

Número de propiedad: 22001285 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

## Todo sobre la ubicación

Quirlich 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 „Hauptfriedhof“ (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 17 Autominuten.

Número de propiedad: 22001285 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.4.2028. Endenergieverbrauch beträgt 144.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Número de propiedad: 22001285 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Doris Jedlicki

---

Feldbergstraße 35 Fráncfort del Meno - 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)