

Frankfurt am Main – Höchst

# Attraktives Investment: Dachgeschoss-Wohnung mit Süd-Terrasse

Objektnummer: 24001216



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

KAUFPREIS: 219.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 55 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24001216 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

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

Objektnummer: 24001216 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

## Auf einen Blick

|              |           |
|--------------|-----------|
| Objektnummer | 24001216  |
| Wohnfläche   | ca. 55 m² |
| Zimmer       | 2         |
| Schlafzimmer | 1         |
| Badezimmer   | 1         |
| Baujahr      | 1904      |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 219.000 EUR                                                               |
| Wohnung                    | Dachgeschoss                                                              |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2008                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 6 m²                                                                  |
| Ausstattung                | Balkon                                                                    |

Objektnummer: 24001216 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 148.90 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 22.08.2034     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1904           |

Objektnummer: 24001216 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001216 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001216 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

## Die Immobilie

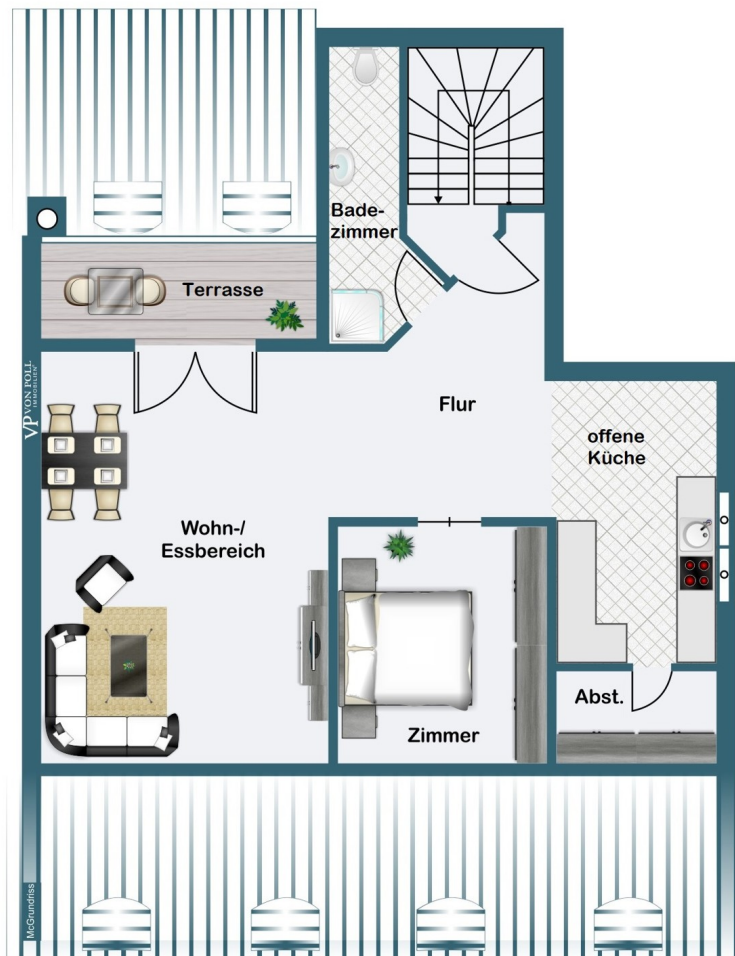


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Objektnummer: 24001216 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

## 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: 24001216 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

## Ein erster Eindruck

Diese vermietete Zwei-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines im Jahre 1904 erbauten Mehrfamilienhauses mit vier Wohneinheiten. Im Jahr 2011 wurde das Dachgeschoss ausgebaut und zur eigenständigen Wohnung umgestaltet. Die Wohnung erstreckt sich über eine Wohnfläche von circa 55 Quadratmetern und wurde bereits im Jahr 2008 kernsaniert. Alle Räume sind bequem über den Flur zugänglich, was die praktische Aufteilung der Wohnung unterstreicht. Besonders hervorzuheben ist die moderne Sanierung, welche durch eine offene Gestaltung überzeugt. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über eine großzügige Terrasse und ein lichtdurchflutetes Tageslichtbad. Die Terrasse lädt zu erholsamen Stunden im Freien ein, während die großen, doppelt verglasten Fenster die Räume mit reichlich Tageslicht durchfluten und eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. Die Mieteinnahmen, welche zuletzt im Jahr 2022 angepasst wurden, belaufen sich auf EUR 670,00 monatlich zuzüglich Nebenkosten in Höhe von EUR 90,00. Zusätzlichen Stauraum bietet der selbstverständlich zur Verfügung stehende Kellerraum.

Objektnummer: 24001216 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

## Ausstattung und Details

- Laminat
- Fliesen
- Terrasse
- Kellerraum

Objektnummer: 24001216 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

## Alles zum Standort

Mit seinen circa 15.600 Einwohnern liegt Höchst mit dem Ortsteil Unterliederbach im Westen des Frankfurter Stadtgebiets. Bis heute hat Höchst seinen eigenen kleinstädtischen Charakter beibehalten, und somit auch viele Touristen für sich gewonnen. Besonders die Höchster Altstadt bietet einige Kulturdenkmäler wie zum Beispiel das Höchster Schloss, der Zollturm oder die Justiniuskirche, die als eine der ältesten Kirchen Deutschlands gilt und einen Blick auf den Main bietet. Dennoch wird der Stadtteil von Industrien geprägt. Firmen wie Provadis und Aventis haben sich dort angesiedelt. Höchst besitzt eine Vielzahl von Einzelhandelsgeschäften, Dienstleistungseinrichtungen, vornehmlich im Umkreis der Einkaufsstraße, der Königsteiner Straße. Die Anschlussstelle zur A66 liegt circa zwei Kilometer vom Ortskern entfernt und ist somit in wenigen Minuten zu erreichen. Der Stadtteil ist durch Bus und S-Bahn (S1, S2) optimal mit der Frankfurter City verbunden.

Objektnummer: 24001216 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 148.90 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1904. 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 Handelsregistrauszugs, 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: 24001216 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Daniel Ritter

---

Bolongarostraße 165 Frankfurt am Main – Höchst

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)