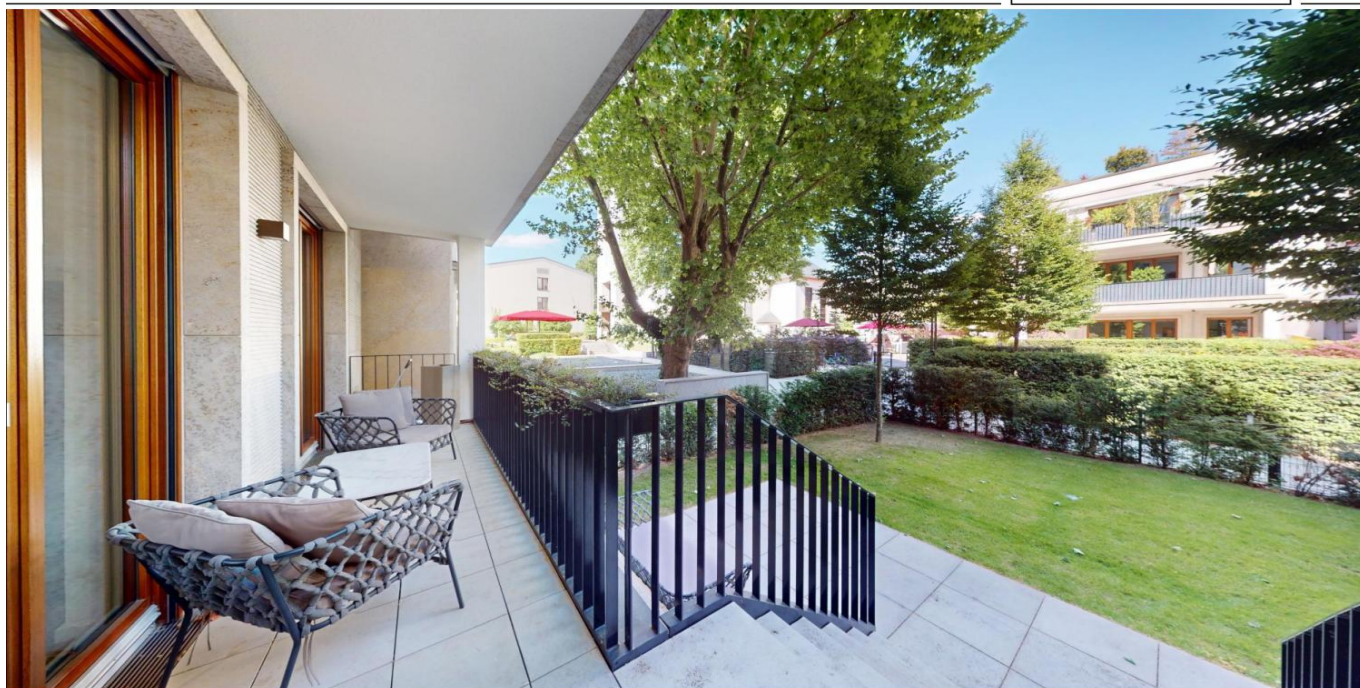


Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

Rarität im Holzhausenviertel: Neuwertige großzügige Wohnung mit Garten

CODE DU BIEN: 25001141



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 3.100.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 192 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25001141 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25001141 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25001141
Surface habitable	ca. 192 m²
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2020
Place de stationnement	2 x Parking souterrain

Prix d'achat	3.100.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,856 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 8 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25001141 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

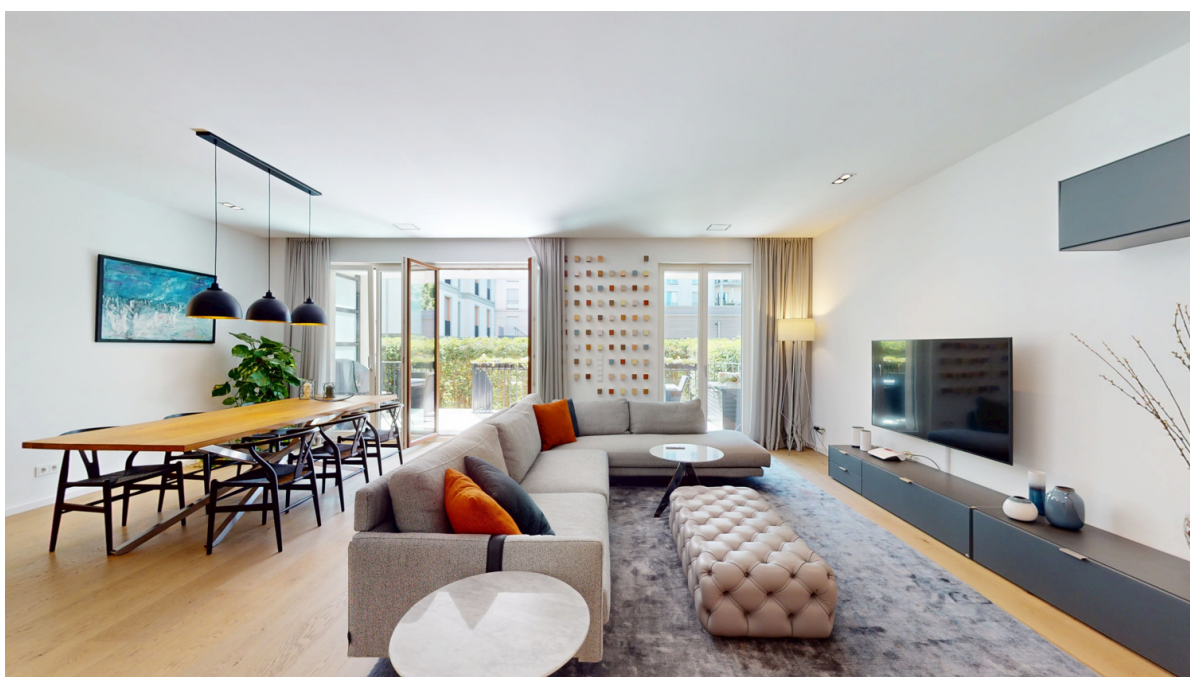
Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	15.11.2030
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	83.00 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	2020

CODE DU BIEN: 25001141 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 25001141 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

La propriété



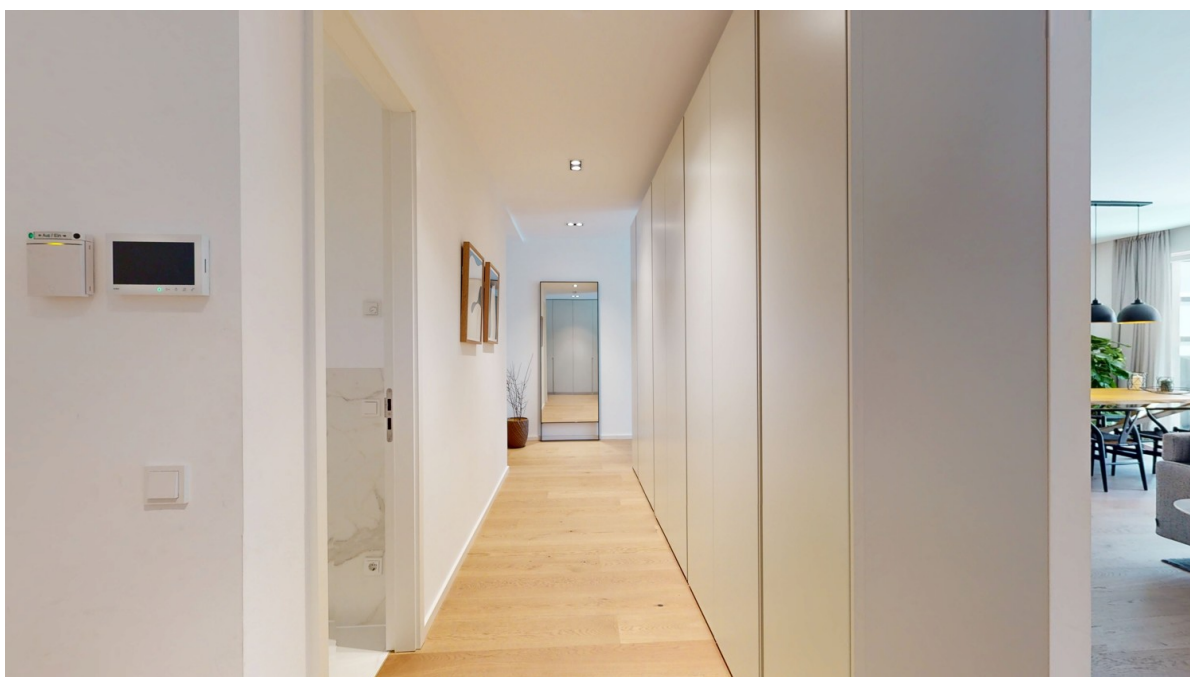
CODE DU BIEN: 25001141 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 25001141 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 25001141 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 25001141 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

La propriété



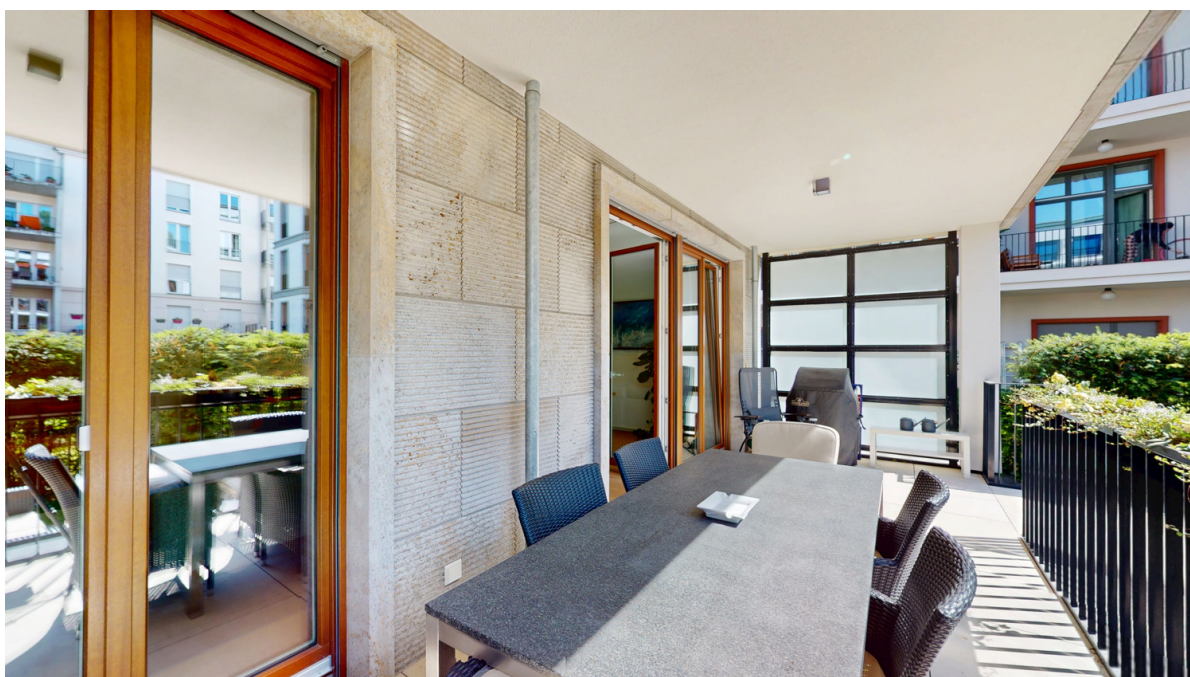
CODE DU BIEN: 25001141 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 25001141 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 25001141 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

La propriété



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

CODE DU BIEN: 25001141 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25001141 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

Une première impression

Wenige Schritte vom Holzhausenviertel entfernt, steht diese außergewöhnliche Hochparterrewohnung zum Verkauf. Sie befindet sich in einem eleganten Neubauensemble mit Innenhof.

Der Zugang erfolgt über ein schmiedeeisernes Tor und einen liebevoll begrünten Innenhofgarten mit altem Baumbestand. Das Entrée, Treppenhaus und der Aufzug des Gebäudes empfangen Sie in einem eleganten und zugleich repräsentativen Rahmen.

Die großzügige Wohnung vereint den Charakter eines „Hauses im Haus“ mit dem Wohnkomfort einer modernen Etagenwohnung und vollendeten, geschmackvollen Ausstattung.

Die im Hochparterre gelegene Wohnung besticht durch einen repräsentativen Wohn- und Essbereich mit etwa 3,40 Meter hohen Decken, rundherum raumhohen Fenstern und direktem Zugang zur sonnigen Süd-/West-Terrasse mit Blick ins Grüne und in den Garten.

Die hochwertige Bulthaup-Küche mit Kochinsel und modernen Geräten verfügt über eine angrenzende Speisekammer und Hauswirtschaftsraum. Die moderne und einladende Küche ist durch eine Glastür stilvoll vom Essbereich getrennt und fügt sich harmonisch in das Gesamtkonzept ein.

Der private Bereich umfasst ein elegantes Schlafzimmer mit maßgefertigter Poliform-Ankleide sowie ein großzügiges en Suite Bad mit freistehender Badewanne und begehrter Rainshower-Dusche.

Zwei weitere Zimmer – derzeit als Kinder- und Gästezimmer genutzt – verfügen jeweils über Zugang zum privaten Garten sowie zu einer charmanten Loggia. Ergänzt wird das komfortable Raumangebot durch ein zusätzliches Duschbad sowie ein separates Gäste-WC.

Die Ausstattung der Wohnung erfüllt höchste Ansprüche: edle Parkettböden, italienische Marmorflecken in den Bädern, exklusive Armaturen sowie stilvolle Möblierung mit klarer, zeitloser Eleganz. Zahlreiche maßgefertigte Einbauschränke und der Dressing Room bieten großzügigen Stauraum und unterstreichen den durchdachten Grundriss und die Ästhetik.

Die gepflegte Wohnung kann inklusive der geschmackvollen Möblierung, den anfertigten

Einbaumöbeln, Küche, HWR und allen Geräten übernommen werden und ist ab Sommer 2025 bezugsfrei.

Zwei bequeme, mit dem Aufzug erreichbare Stellplätze in der Tiefgarage gehören ebenfalls zur Wohnung und sind im Kaufpreis enthalten. Beide Stellplätze verfügen über eine Wallbox.

Diese exklusive und voll ausgestattete Gartenwohnung mit zwei Terrassen und privaten Außenbereichen bietet eine seltene Gelegenheit in einer der besten Lagen Frankfurt! Die perfekte Wahl für Wohnästeten, die zentral in bequemer Mikrolage und exklusiver Umgebung leben wollen.

CODE DU BIEN: 25001141 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

Détails des commodités

- Repräsentatives Gebäude
- Parkähnlicher Innenhof
- Elegantes Entree und Treppenhaus mit Lift
- Edler Eichendielenboden
- Einbauküche mit Kochinsel und Geräten von „Bulthaup“
- Einbaumöbel und Schränke von Poliform
- 3,40 Meter Raumhöhe
- Bodentiefe Fenster
- Flügeltüren mit Glaseinsätzen
- Zwei Design-Bäder mit großformatigen Marmorfliesen
- Gäste WC mit großformatigen Marmorfliesen
- Formschöne Aufsatzwaschtische von Alape
- Handtuchheizkörper sowie Unterputzarmaturen von Dornbracht
- Videogegegensprechanlage
- Alarmanlage
- Fußbodenheizung
- Hauswirtschaftsraum
- Zwei Terrassen
- Garten
- Zwei Tiefgaragenstellplätze mit Wallbox

CODE DU BIEN: 25001141 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

Tout sur l'emplacement

Quirlig 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 Holzhausenspark 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 ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Über die Eschersheimer Landstraße gelangen Sie bequem zu den Autobahnanschlüssen A66 und A661. Auch der Hauptbahnhof und der Flughafen sind gut mit dem Auto erreichbar.

CODE DU BIEN: 25001141 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.11.2030.
Endenergiebedarf beträgt 83.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

CODE DU BIEN: 25001141 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Doris Jedlicki

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 26 91 57 0

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com