

Frankfurt am Main – Höchst

Großzügiges Familiendomizil mit historischem Charme

Objektnummer: 24001193



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 227,34 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 417 m²

Objektnummer: 24001193 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

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

Objektnummer: 24001193 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

Auf einen Blick

Objektnummer	24001193
Wohnfläche	ca. 227,34 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1898
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.250.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 96 m ²
Ausstattung	Gäste-WC, Garten-/mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24001193 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	151.90 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	28.08.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24001193 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

Die Immobilie



Objektnummer: 24001193 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

Die Immobilie



Objektnummer: 24001193 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

Die Immobilie



Objektnummer: 24001193 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

Die Immobilie



Objektnummer: 24001193 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

Die Immobilie



Objektnummer: 24001193 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

Die Immobilie



Objektnummer: 24001193 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

Die Immobilie



Objektnummer: 24001193 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

Die Immobilie



Objektnummer: 24001193 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

Die Immobilie



Objektnummer: 24001193 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

Die Immobilie

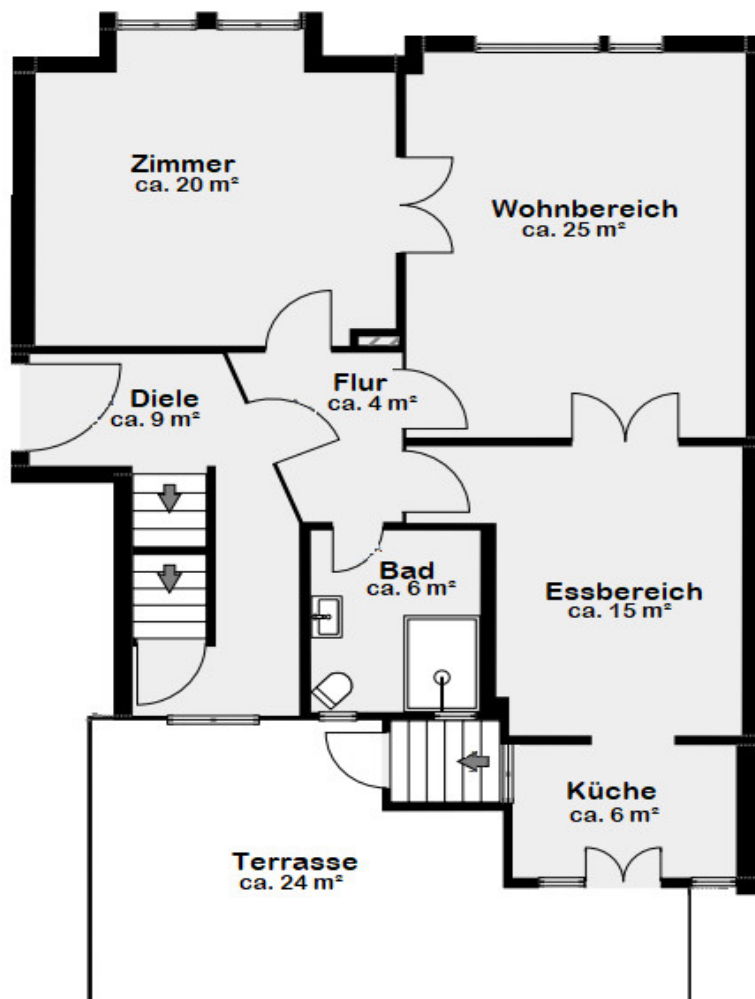


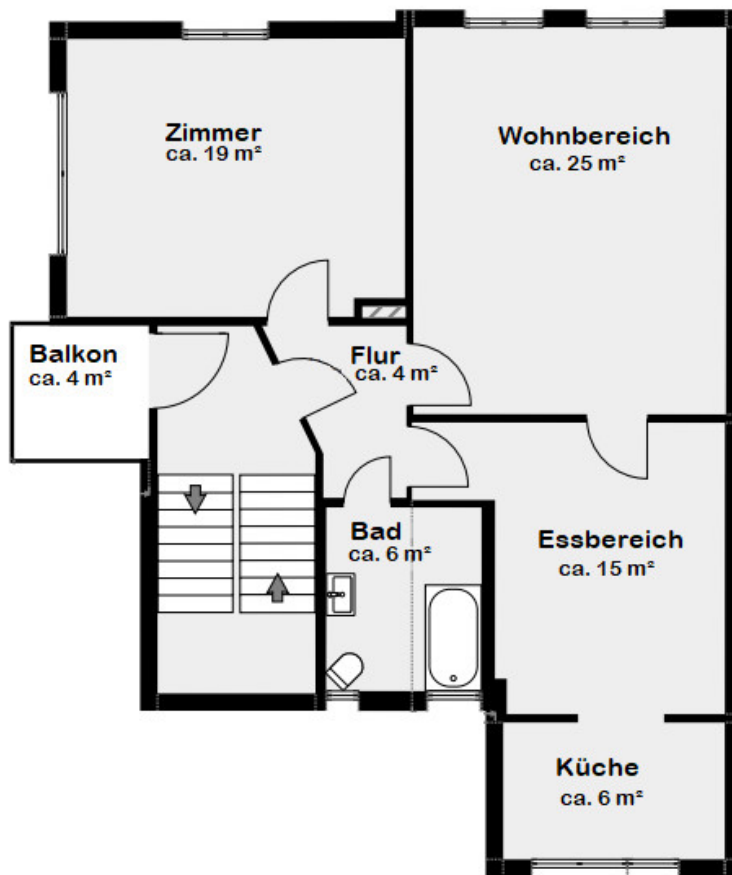
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

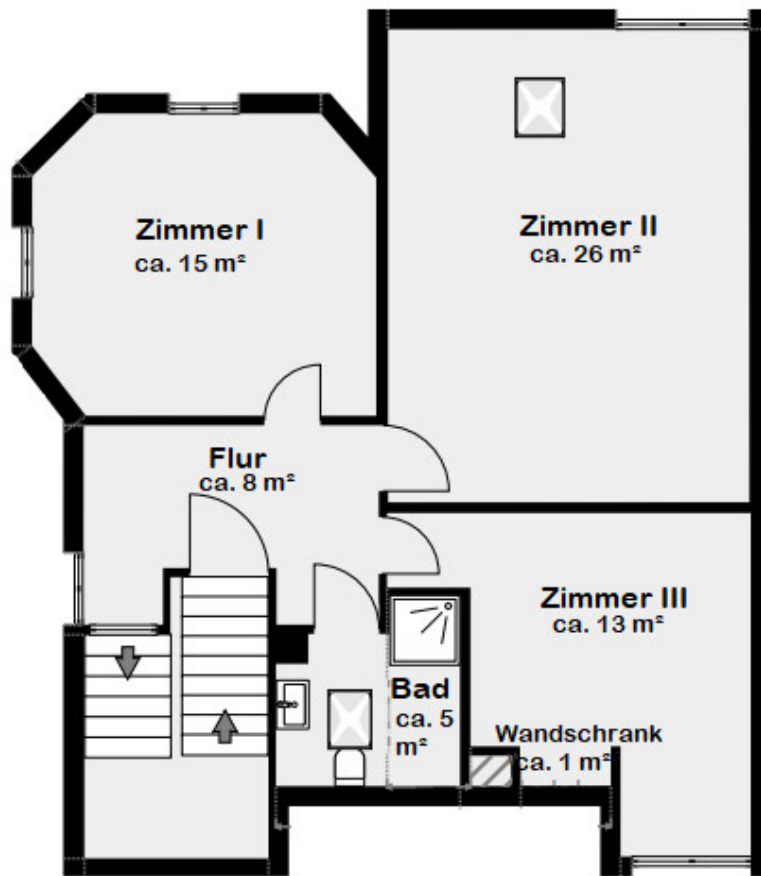
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

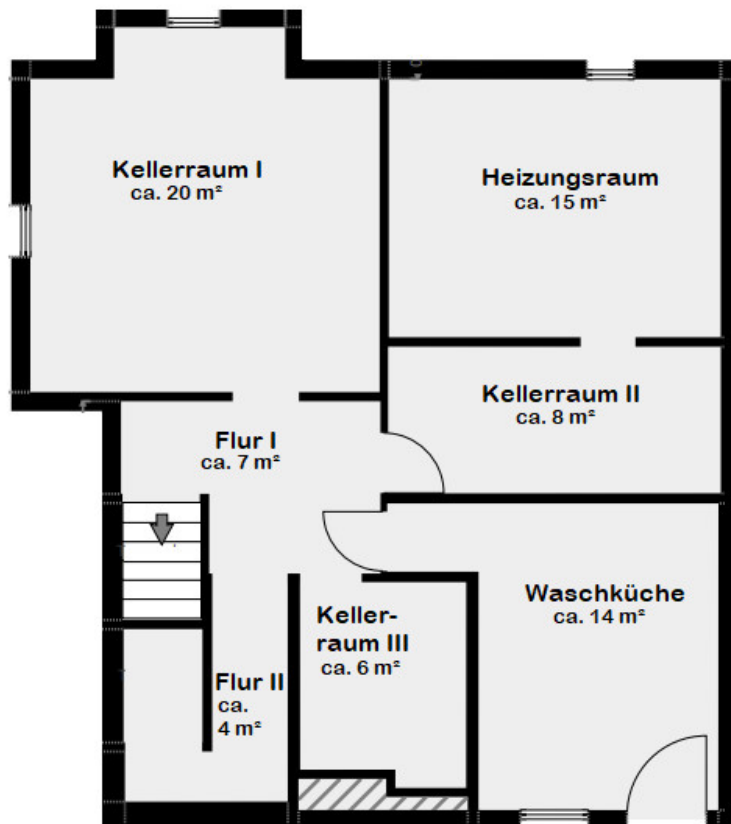
Objektnummer: 24001193 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

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: 24001193 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

Ein erster Eindruck

Umgeben von viel Grün und herrlich altem Baumbestand, vereint diese beeindruckende Altbauvilla aus dem Jahr 1898 historisches Flair und großzügigen Wohnkomfort. Das Anwesen besticht durch seine architektonischen Details im Stil des Späthistorismus, darunter aufwendige Fachwerkelemente und dekorative Verzierungen, die den einzigartigen Charakter des Hauses unterstreichen. Mit einer Wohnfläche von circa 227 Quadratmetern, verteilt auf drei Etagen, bietet sie neun helle und freundliche Zimmer, die durch eine Deckenhöhe von circa 3,30 Metern ein wunderbar luftiges Ambiente verströmen. Nicht zuletzt dank der durchdachten Raumaufteilung, die ein Badezimmer auf jeder Etage umfasst, eignet sich diese Immobilie ideal als Mehrgenerationenhaus und erfüllt höchste Ansprüche an familienfreundlichen Komfort. Ein wahres Highlight ist auch der weitläufige Garten, ob als Rückzugsort oder für gesellige Stunden im Freien. Dieses architektonische Juwel wurde erst kürzlich aufwendig und mit viel Liebe zum Detail renoviert, sodass es modernen Anforderungen in vollem Umfang gerecht wird, ohne den historischen Charme zu verlieren. Als Familiendomizil für mehrere Generationen eignet es sich ebenso wie für Kapitalanleger, die den Wert einer soliden, zeitlos schönen Immobilie zu schätzen wissen.

Objektnummer: 24001193 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

Ausstattung und Details

- Eichenparkett
- Deckenhöhe teilweise bis zu 3,30 Meter
- Balkon
- Schön angelegter Garten in Nordausrichtung
- Garage
- Zwei Stellplätze

Objektnummer: 24001193 - 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 verschiedene Buslinien und die S-Bahn (S1, S2) optimal mit der Frankfurter City verbunden.

Objektnummer: 24001193 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 151.90 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1898. 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.

Objektnummer: 24001193 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ricky Saliev

Bolongarostraße 165 Frankfurt am Main – Höchst

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com