

Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

Jugendstilvilla im Holzhausenviertel - Rarität in einzigartiger Lage

Objektnummer: 24001128



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 3.450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 316,58 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 561 m²

Objektnummer: 24001128 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

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

Objektnummer: 24001128 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

Auf einen Blick

Objektnummer	24001128
Wohnfläche	ca. 316,58 m ²
Dachform	Mansarddach
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1905
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	3.450.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Nutzfläche	ca. 173 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24001128 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	363.80 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	25.06.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1905

Objektnummer: 24001128 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

Die Immobilie



Objektnummer: 24001128 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

Die Immobilie



Objektnummer: 24001128 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

Die Immobilie



Objektnummer: 24001128 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

Die Immobilie

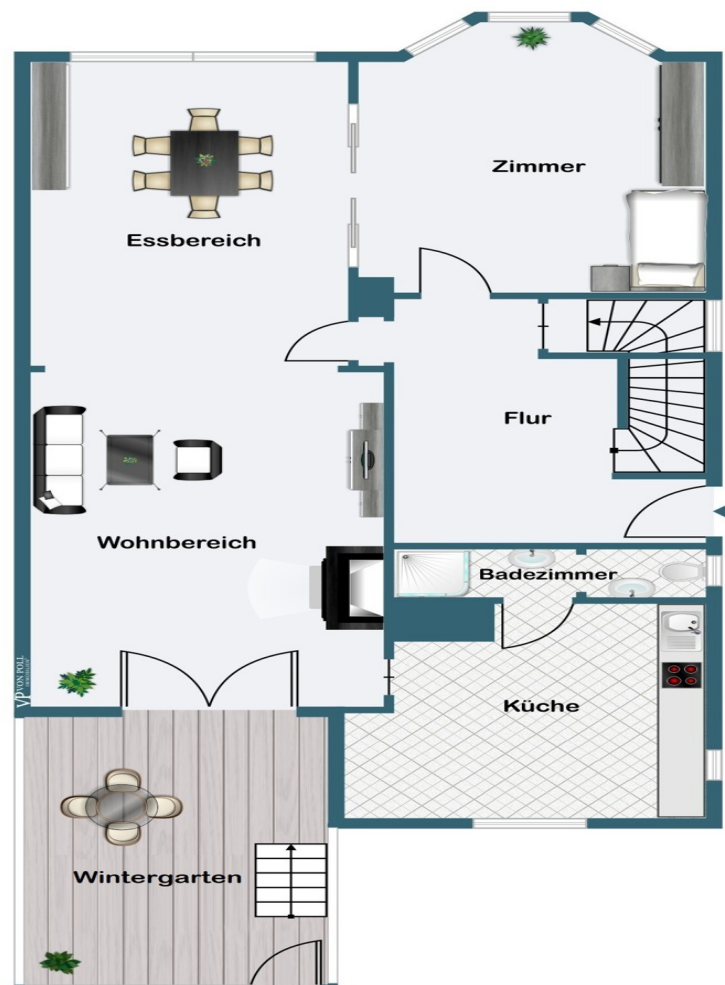


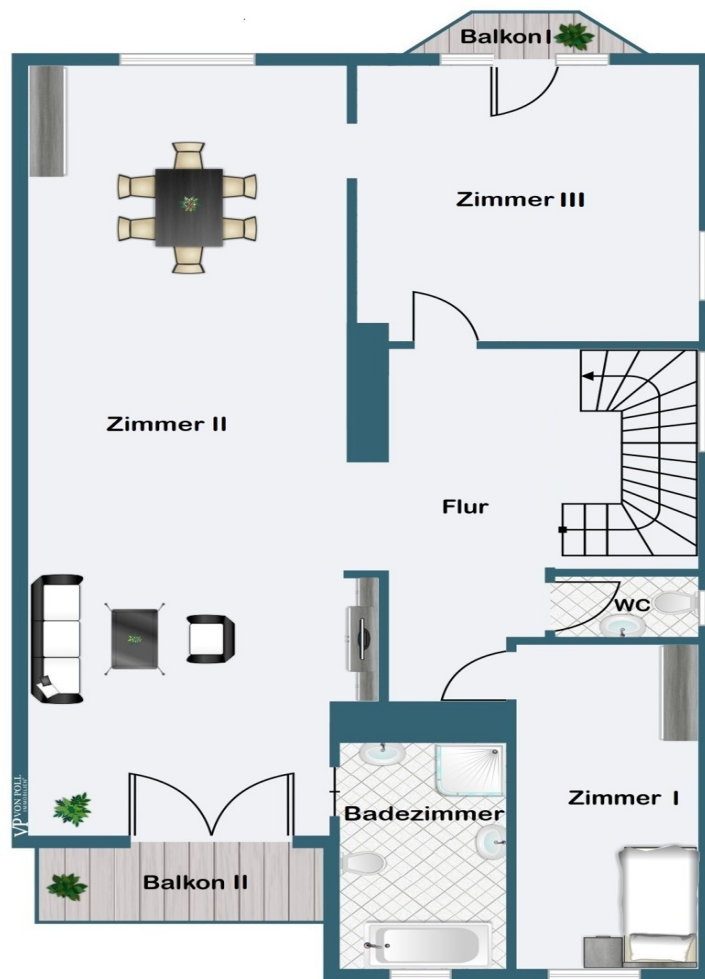
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

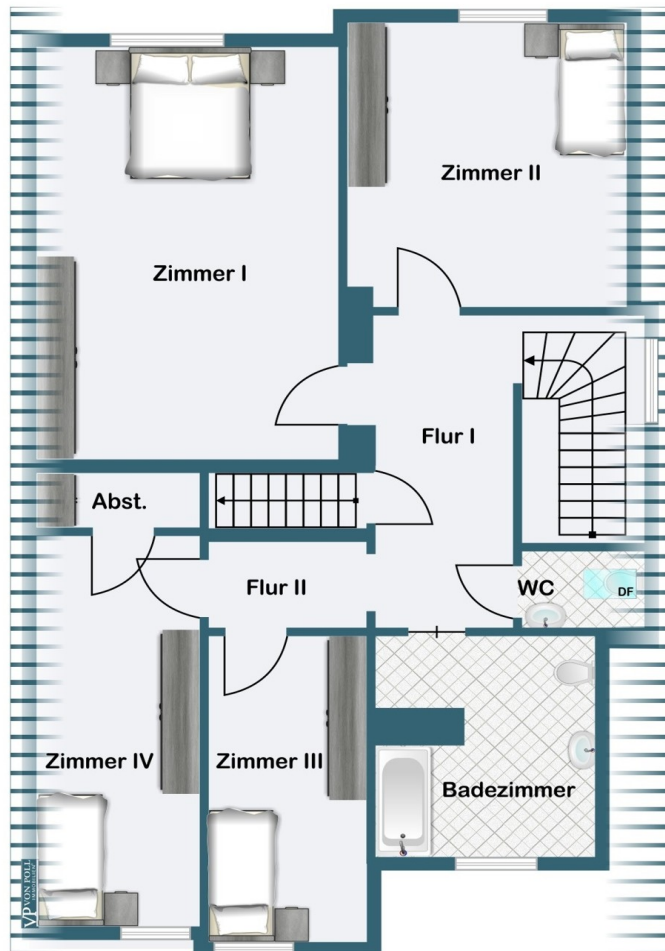
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

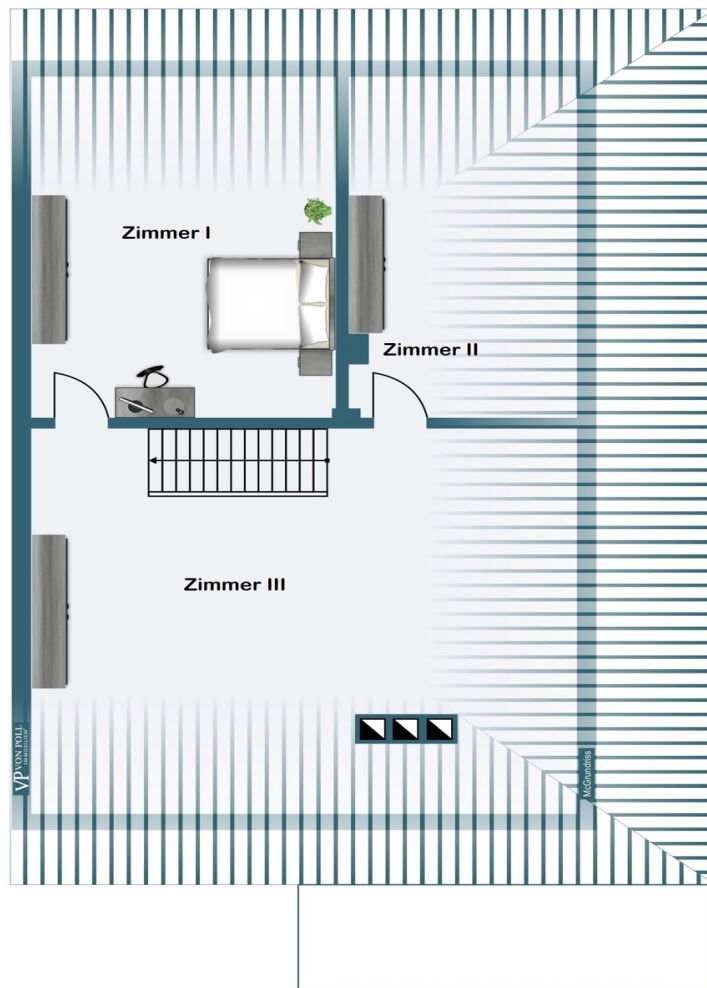
Objektnummer: 24001128 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

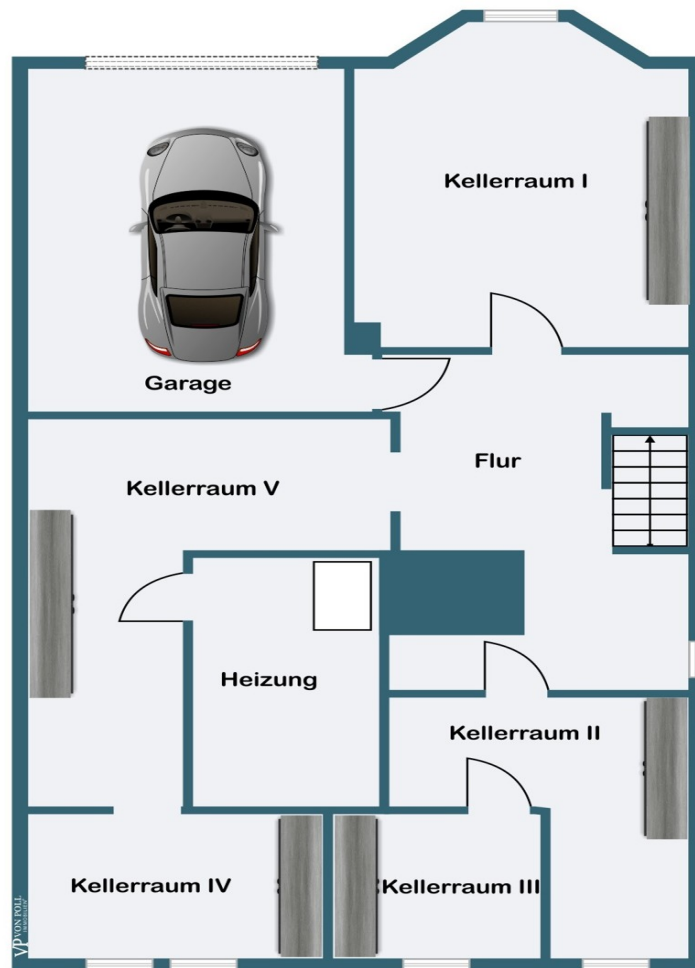
Grundrisse











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: 24001128 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

Ein erster Eindruck

In einmaliger Lage, in der Nähe des Holzhausensparks, befindet sich diese großzügig, einseitig angebaute Stadtvilla mit charmantem Vorgarten. Der extravagante Altbau ist eine ästhetische Symbiose aus authentischen Altbaulementen und Charme. Die klassisch-repräsentativen Grundrisse im Hochparterre, mit einladendem Entrée und herrschaftlichem Jugendstil-Treppenhaus, teilweise originalen Holzböden und überhohen Decken (3,70 m im Erdgeschoss), beeindruckten schon beim Betreten des Hauses. Große und lichtdurchflutete Räumlichkeiten laden zum anspruchsvollen Empfangen und gemütlichen, familiären Wohnen ein. Durch die bodentiefen Fenster fällt der Blick auf typische Altbaufassaden, prachtvolle Baumkulissen und grüne Gärten mit erholsamen Blickperspektiven. Viele Details, wie Flügel-/und Schiebetüren, sind nur wenige Besonderheiten der facettenreichen Stadtvilla. Das exklusive Holztreppehaus führt in die oberen privaten Etagen, auf denen sich drei geräumige Zimmer, ein Tageslichtbad und ein WC befinden. Darüber hinaus verfügt das 1. Obergeschoss über zwei Balkone mit Blick ins Grüne, auf die Nachbarschaft, Altbauten und Gärten. Im 2. Obergeschoss der prächtigen Stadtvilla befinden sich vier weitere Zimmer, ein Abstellraum, ein WC sowie ein Tageslichtbad. Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und Rückzugsräume sind somit gegeben. Der hinter dem Haus gelegene Garten besticht durch seine Größe, verwunschene Ruhe und Uneinsehbarkeit. Anspruchsvolle Wohnästheten, sowie eine große Familie finden hier eine seltene Wohnrarität mit Flair, Stil und Seele! Eine Garage, ein Stellplatz sind ebenfalls vorhanden. Derzeit befindet sich die Immobilie in einem sanierungsbedürftigen Zustand, was jedoch eine großartige Gelegenheit für potenzielle Käufer darstellt, ihre eigenen Ideen und Vorstellungen umzusetzen. Das Jugendstilgebäude bietet durch die wenigen tragenden Wände und vielen Eingangsmöglichkeiten außerordentliche Möglichkeiten zu Umbau und Erweiterung. Im Untergeschoss, als Souterrain nur halb eingegraben, kann eine Einliegerwohnung mit Tageslicht geschaffen werden. Im Dachgeschoss kann über eine Südterrasse zusätzlicher Wohnraum und Dachterrasse mit exzellentem Blick auf die Frankfurter Skyline umgesetzt werden. Die Erhaltungssatzung des Holzhausenviertels gewährleistet zudem, dass das historische Erscheinungsbild erhalten bleibt und die Umgebung ihren einzigartigen Charakter behält.

Objektnummer: 24001128 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

Ausstattung und Details

- Altbaucharakter mit Jugendstil-Fassade
- Jugendstil Treppenhaus
- Altbau Raumhöhen (im EG: 3,70 m)
- Parkettboden im EG sowie im 1. OG
- Dielenboden im 2. OG
- Großzügige und helle Räumlichkeiten
- Tageslichtbäder
- Wintergarten
- Balkone mit Blick in den Garten
- Vorgarten
- Garten
- Garage
- Mansarddach

Objektnummer: 24001128 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

Alles zum Standort

Das Holzhausenviertel, dessen Namensgeber das barocke Holzhausenschlößchen mitsamt idyllichem Park ist, liegt eingebettet zwischen Deutscher Bibliothek und Universitätscampus im Nordwesten des Nordend-Viertels. Es besticht mit der gediegenen Weitläufigkeit und Ruhe prachtvoll begrünter Alleen, Plätze und Straßenzüge. Das zum Wohnen überaus bevorzugte, diskrete Quartier weist eine hohe Dichte nobler, teils freistehender Stadtvillen aus der Gründerzeit auf, die architektonisch facettenreich gestaltet sind. Ein Viertel der Frankfurter Bürgerkultur par Excellence mit vielen Gärten, Loggien und Balkonen für private Zusammenkünfte. Der fußläufig gelegene, lebendige Oeder Weg bietet für alle Bedürfnisse des täglichen Lebens hervorragende Einkaufs- und Ausgehmöglichkeiten. Zur Innenstadt sind es wenige Fahrminuten, am besten mit dem Fahrrad oder einer der beiden U-Bahn Linien. Und wenn man verreisen muss: der nächste Autobahn-Anschluss liegt nur knapp einen Kilometer entfernt. Die Autobahnanschlüsse A-661 und A-66 erreichen Sie ebenfalls innerhalb weniger Minuten mit dem Pkw.

Objektnummer: 24001128 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 363.80 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 24001128 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Doris Jedlicki

Feldbergstraße 35 Frankfurt am Main – Westend
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com