

Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

# Rarität in Bestlage - Jugendstilvilla im Holzhausenviertel

Property ID: 24001128



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

**PURCHASE PRICE: 4.100.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 316,58 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 561 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24001128 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24001128 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

## At a glance

Property ID	24001128	Purchase Price	4.100.000 EUR
Living Space	ca. 316,58 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Mansard roof	Condition of property	In need of renovation
Available from	According to the arrangement	Usable Space	ca. 173 m <sup>2</sup>
Rooms	10	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony
Bedrooms	6		
Bathrooms	3		
Year of construction	1905		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 24001128 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	363.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	25.06.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas		

Property ID: 24001128 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

## The property



Property ID: 24001128 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

## The property





Property ID: 24001128 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

## The property



Property ID: 24001128 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

## The property



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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



Property ID: 24001128 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

## A first impression

In einmaliger Lage, in der Nähe des Holzhausensparks, befindet sich diese großzügig, einseitig angebaute Stadtvilla mit charmantem Vorgarten. Dieser extravagante Stilaltbau ist eine ästhetische Symbiose aus authentischen Altbauelementen und Charme. Die klassischen und repräsentativen Grundrisse im Hochparterre, mit einladendem Entrée und herrschaftlichem Jugendstil Treppenhaus, teilweise originalen Holzböden und überhohen Decken (3,70 m im Erdgeschoss), sind schon beim Betreten des Hauses beeindruckend. 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. Außerdem verfügt das 1. Obergeschoss über zwei Balkone mit Blick ins Grüne, auf die Nachbarschaft, Altbauten und Gärten. Im 2. Obergeschoss dieser prächtigen Stadtvilla befinden sich vier weitere Zimmer, ein Abstellraum, ein WC sowie ein Tageslichtbad. Diverse Nutzungsoptionen und Rückzugsflächen werden somit geboten. 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.

Property ID: 24001128 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

## Details of amenities

- Altbaucharakter mit Jugendstil Fassade
- Wintergarten
- 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
- Balkone mit Blick in den Garten
- Vorgarten
- Garten
- Garage
- Mansarddach

Property ID: 24001128 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

## All about the location

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.

Property ID: 24001128 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 363.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Property ID: 24001128 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Doris Jedlicki

---

Feldbergstraße 35 Frankfurt am Main - 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)