

Frankfurt am Main – Höchst

# WEG-Geteiltes Mehrfamilienhaus mit Eigennutzpotential

CODE DU BIEN: 24001205



PRIX D'ACHAT: 1.300.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 464,82 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DU TERRAIN: 218 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24001205 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

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

CODE DU BIEN: 24001205 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24001205	Prix d'achat	1.300.000 EUR
Surface habitable	ca. 464,82 m <sup>2</sup>	Interest/Investment houses	Maison multifamiliale
Année de construction	1903	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Modernisation / Rénovation	2023
		État de la propriété	Bon état
		Technique de construction	massif
		Espace locatif	ca. 464 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 24001205 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	104.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	27.09.2034	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1903

CODE DU BIEN: 24001205 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

## La propriété



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

**CODE DU BIEN: 24001205 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst**

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein Mehrfamilienhaus mit ca. 464,82 m<sup>2</sup> Wohnfläche, welche sich auf fünf Wohneinheiten aufteilt. Eine sanierte Wohnung mit ca. 90 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss steht derzeit leer. Die Liegenschaft ist WEG-geteilt. Im Jahr 2019 wurde eine neue Gaszentralheizung eingebaut. Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral. In den letzten Jahren wurde das Dach komplett neu gedeckt und gedämmt. Bei den Bestandswohnungen existiert ein Mietsteigerungspotential in den nächsten Jahren. Es besteht ein gewisses Ausbaupotential des Dachbodens. Dies ist unter anderem jetzt sehr positiv, da die Wohnung im Dachgeschoss leer übergeben werden kann.

**CODE DU BIEN: 24001205 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst**

## Tout sur l'emplacement

Mit seinen ca. 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 Proxadis 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.

CODE DU BIEN: 24001205 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 104.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1903. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.



CODE DU BIEN: 24001205 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

## Contact

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

Sassan Hilgendorf

---

Feldbergstraße 35 Francfort-sur-le-Main - Commercial  
E-Mail: [commercial.frankfurt@von-poll.com](mailto:commercial.frankfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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