

Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

Jugendstilvilla im Holzhausenviertel - Rarität in einzigartiger Lage

CODE DU BIEN: 24001128



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 3.450.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 316,58 m² • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 561 m²

CODE DU BIEN: 24001128 - 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: 24001128 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24001128
Surface habitable	ca. 316,58 m ²
Type de toiture	Toit à la Mansart
Pièces	10
Chambres à coucher	6
Salles de bains	3
Année de construction	1905
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	3.450.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Surface de plancher	ca. 173 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 24001128 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	363.80 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	25.06.2034	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1905

CODE DU BIEN: 24001128 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 24001128 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

La propriété



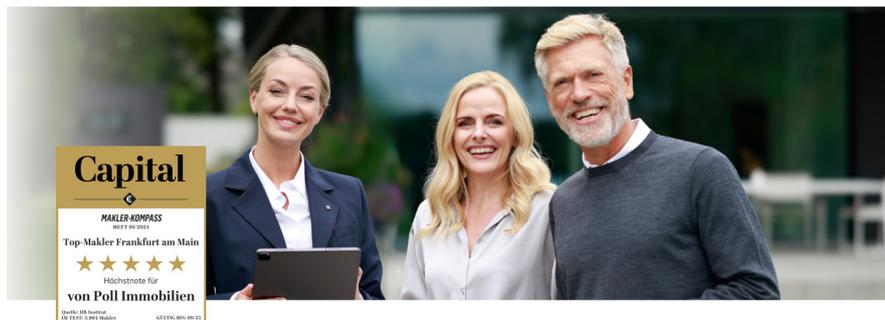
CODE DU BIEN: 24001128 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 24001128 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

La propriété

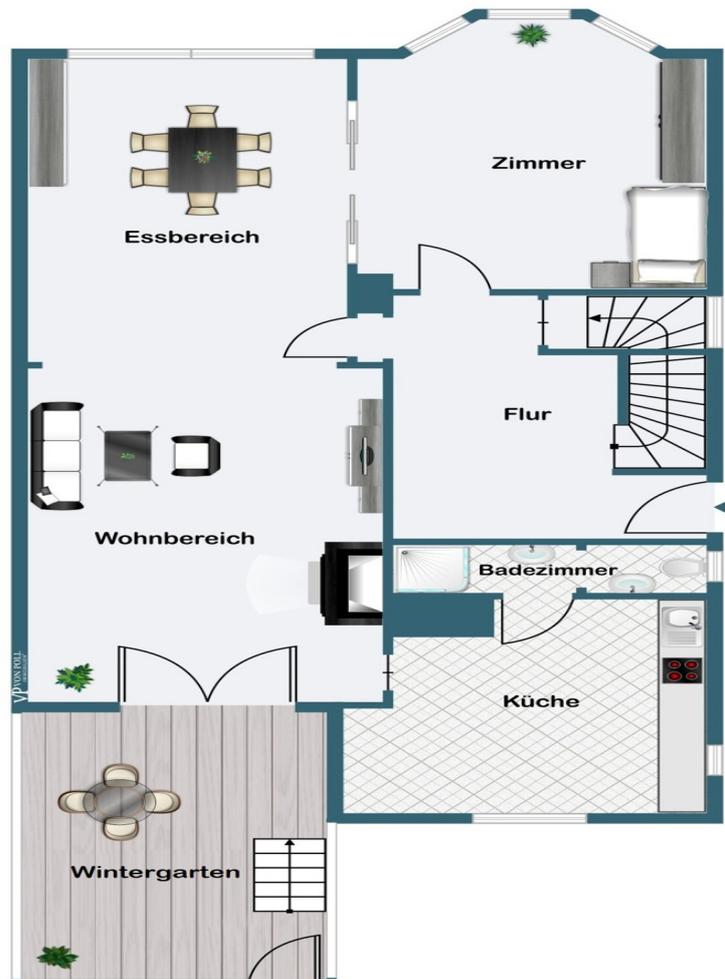


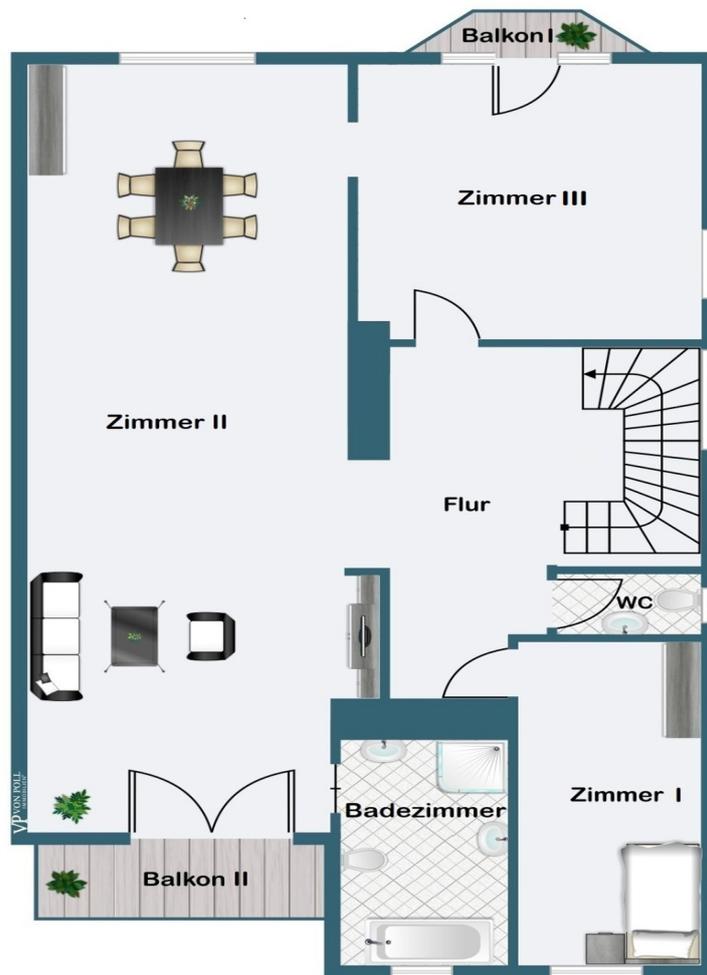
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

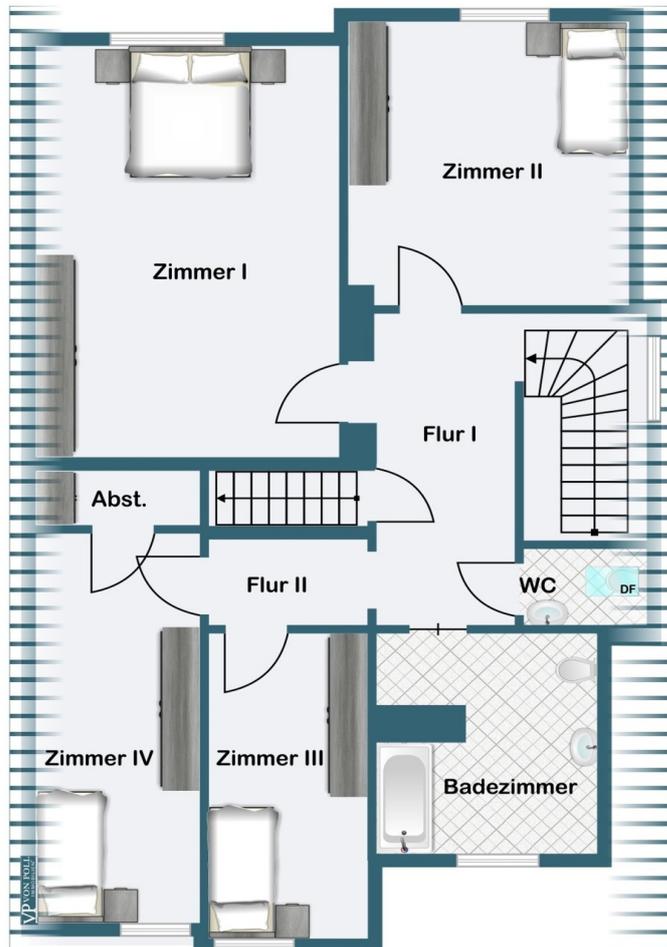
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

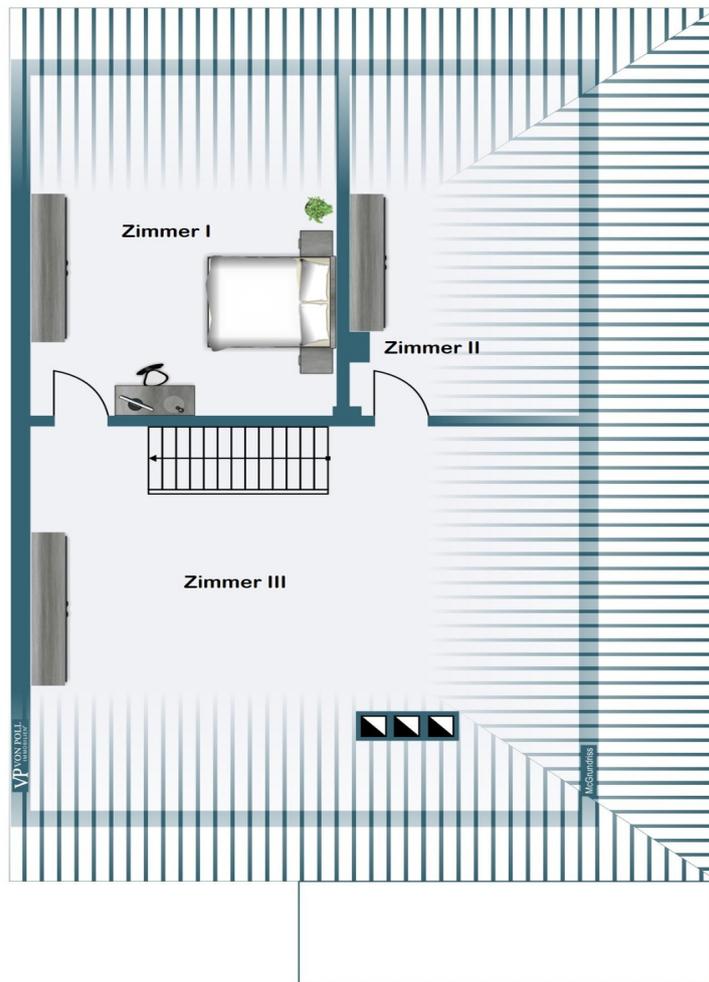
CODE DU BIEN: 24001128 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

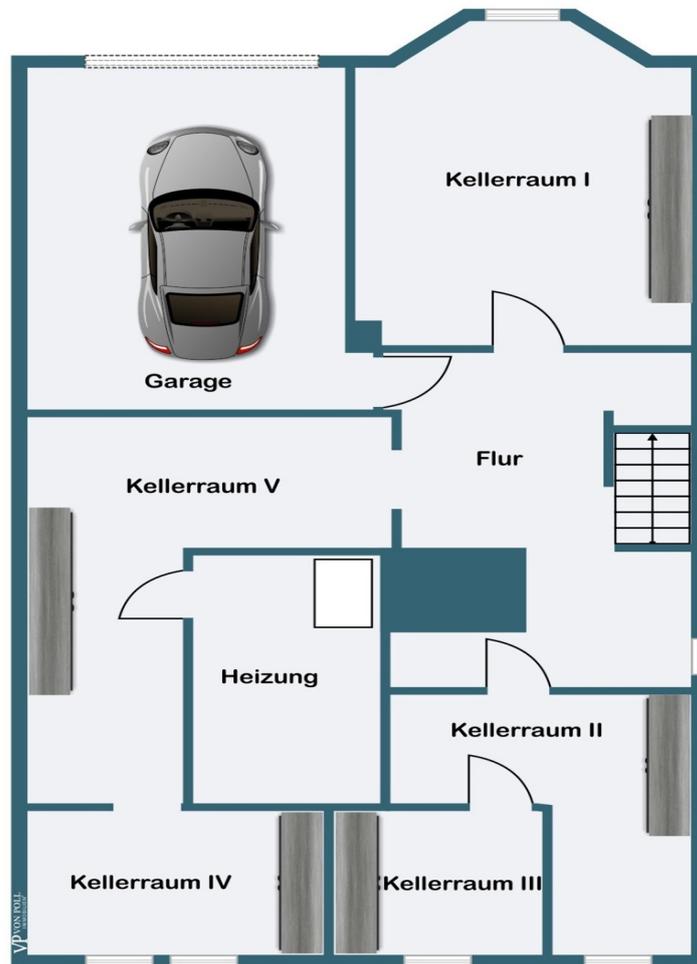
Plans d'étage











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: 24001128 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

Une première impression

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), beeindruckt 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.

CODE DU BIEN: 24001128 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 24001128 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24001128 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24001128 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

Contact

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

Doris Jedlicki

Feldbergstraße 35 Francfort-sur-le-Main - Westend

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com