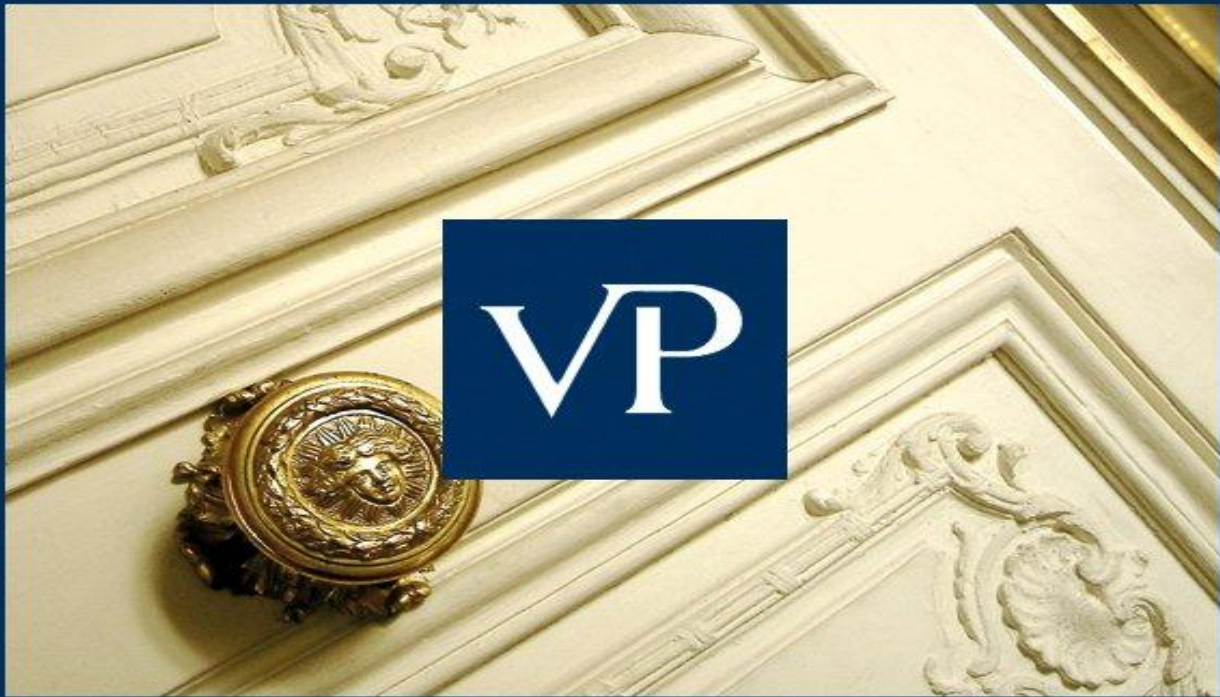


Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

# Jugendstil-Villa mit Charme und großzügigem Gartenensemble im Holzhausenviertel

CODE DU BIEN: 24001128a



PRIX D'ACHAT: 3.350.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 350 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 600 m<sup>2</sup>

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

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

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

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24001128a	Prix d'achat	3.350.000 EUR
Surface habitable	ca. 350 m <sup>2</sup>	Type de bien	Villa
Type de toiture	Toit à la Mansart	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	9	Surface de plancher	ca. 130 m <sup>2</sup>
Chambres à coucher	5	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon
Salles de bains	2		
Année de construction	1905		
Place de stationnement	1 x Garage		

CODE DU BIEN: 24001128a - 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 <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	25.06.2034	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz		

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

## Une première impression

In einzigartiger Lage nahe dem Holzhausenviertel liegt diese großzügige, einseitig angebaute Stadtvilla mit charmantem Vorgarten. Der Altbau vereint authentische Details mit klassischem Charme. Das repräsentative Hochparterre mit einladendem Entrée, originalen Holzböden und hohen Decken (3,70 m) beeindruckt sofort. Große, lichtdurchflutete Räume schaffen Platz zum stilvollen Empfangen und gemütlichen Wohnen. Bodentiefe Fenster eröffnen den Blick auf Altbaufassaden, Baumkulissen und grüne Gärten. Details wie Flügeltüren und ein exklusives Holztreppenhaus runden das Bild ab. Das Obergeschoss bietet drei geräumige Zimmer, ein Tageslichtbad, WC und zwei Balkone. Im 2. Obergeschoss finden sich vier weitere Zimmer, ein Abstellraum, WC und ein Tageslichtbad. Der große Garten hinter dem Haus besticht durch Ruhe und Privatsphäre. Die sanierungsbedürftige Immobilie bietet Gestaltungsspielraum: Eine Einliegerwohnung im Souterrain sowie eine Südterrasse im Dachgeschoss mit Skyline-Blick sind realisierbar. Die Erhaltungssatzung des Holzhausenviertels schützt das historische Flair des Gebäudes und der Umgebung.

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

## Tout sur l'emplacement

Das Holzhausenviertel, dessen Namensgeber das barocke Holzhausenschlößchen mitsamt idyllischem 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: 24001128a - 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/(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.

CODE DU BIEN: 24001128a - 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](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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