

Frankfurt am Main – Höchst

Lichtdurchflutete Penthouse-Wohnung mit Blick über den Höchster Stadtpark

????????? ??????????: 25001032



www.von-poll.com

????? ??????: 490.000 EUR • ??????????: ca. 128 m² • ??????????: 4

???????? ??????????: 25001032 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25001032 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

?? ??? ??????

???????? ??????????	25001032	????? ???????	490.000 EUR
????????????	ca. 128 m ²	????????????	???????
???????	4	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4	????? ??????????????	2023
????????????? ???	3	?????????	???????
????????????		?????????????	ca. 16 m ²
????????????	1	???????	????????, WC ????????????, ???????????????? ????????, ??????????
????? ??????????????	1980		
?????? ??????????????	1 x ???????		

???????? ??????????: 25001032 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
????????????		????????????	
????? ????????????	????????? ????????	?????????	82.00 kWh/m ² a
	???????	???????????????	
??????????????	10.03.2029	?????????????	C
???????????????????		?????????????????	
????????? ???		?????????????	
????? ????????????	???????	?????????????	
		????? ???????????????	1981
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 25001032 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

?? ?????????



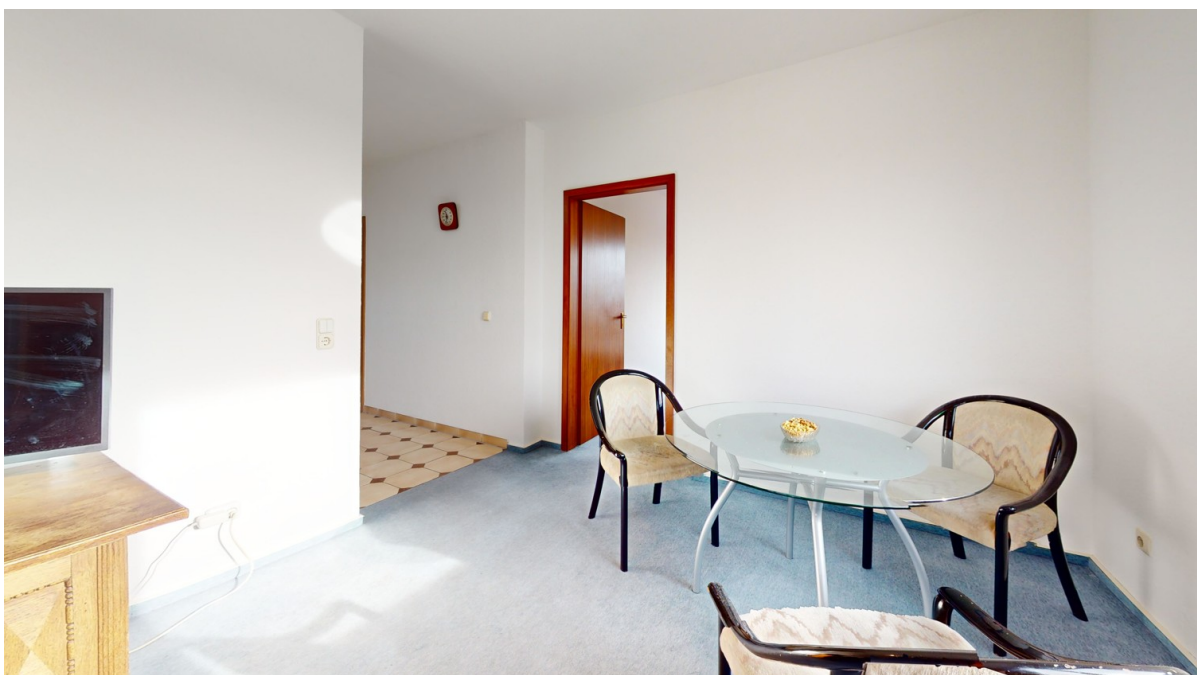
???????? ?????????: 25001032 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

?? ?????????



???????? ??????????: 25001032 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

?? ?????????



???????? ?????????: 25001032 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

?? ?????????



???????? ?????????: 25001032 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

?? ?????????



???????? ?????????: 25001032 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

?? ?????????



???????? ?????????: 25001032 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

?? ?????????



???????? ?????????: 25001032 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

?? ?????????



???????? ??????????: 25001032 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

?? ?????????



???????? ??????????: 25001032 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

?? ?????????

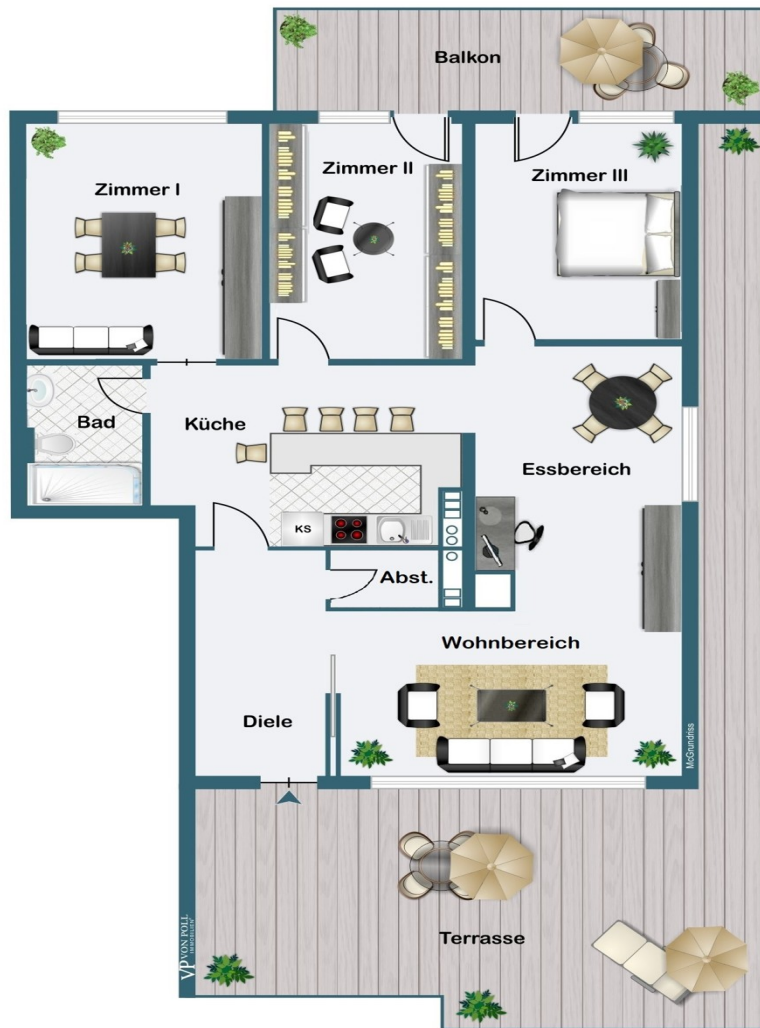


Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

???????? ?????????: 25001032 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ???????????????.

??????? ???????: 25001032 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

??? ?????? ???????????

Diese gepflegte Penthouse-Wohnung aus dem Baujahr 1981 bietet eine großzügige Wohnfläche von circa 128 Quadratmetern, aufgeteilt auf vier Zimmer und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung sowie einer angenehmen Wohnatmosphäre. Ein besonderes Highlight der Immobilie ist der großzügige Außenbereich, welcher aus einem circa 15 Quadratmeter großen Balkon und einer circa 60 Quadratmeter großen Terrasse besteht. Diese bieten vielseitige Möglichkeiten für Freizeit und Entspannung. Der Balkon wurde im Jahr 2010 saniert und befinden sich in einem guten Zustand, die Sanierung der großen Terrasse erfolgte im Jahr 2024. Diese Wohnung verfügt über einen großzügigen Wohn-/ und Essbereich, welcher durch große Fensterfronten lichtdurchflutet ist. Die Küche ist optimal in den Grundriss eingebunden und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungswünsche. Drei weitere, gut geschnittene Zimmer können variabel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitsräume genutzt werden. Sie ist bequem über einen Aufzug erreichbar, der in das 3. Obergeschoss führt. Das Badezimmer wurde im Jahr 2019 modernisiert und erstrahlt seitdem in einer modernen Optik. Im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen wurden sämtliche Fenster erneuert, sodass die Wohnung nicht nur optisch zeitgemäß, sondern auch energetisch auf einem aktuellen Stand ist. Die Ausstattung der Wohnung bietet eine solide Basis für anspruchsvolles Wohnen in einem gepflegten Umfeld. Ein im Kaufpreis inbegriffener Garagenstellplatz rundet das Angebot ab. Diese Penthouse-Wohnung ist Teil einer ruhigen Wohnanlage, welche sich durch ein harmonisches Miteinander der Bewohner auszeichnet. Die zentrale Lage ermöglicht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie eine komfortable Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen. Diese Immobilie ist besonders für Personen geeignet, die Wert auf großzügige Außenbereiche, eine gute Infrastruktur und einen gepflegten Gesamtzustand legen. Interesse geweckt? Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin und stehen Ihnen für Rückfragen zur Verfügung.

???????? ??????????: 25001032 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

????????????????? ??? ??????????

- Abstellraum in der Wohnung
- Balkon
- Terrasse
- Personenaufzug bis zum 3. Obergeschoss
- Kellerraum
- Garagenstellplatz

???????? ??????????: 25001032 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

??? ??? ??? ????????????

Mit seinen circa 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 Provadis 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.

???????? ??????????: 25001032 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.3.2029. Endenergieverbrauch beträgt 82.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

???????? ??????????: 25001032 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Ricky Saliev

Bolongarostraße 165 ????????????? - Höchst
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com