

Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

# Jugendstilvilla im Holzhausenviertel - Rarität in einzigartiger Lage

VP azonosító: 24001128



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

VÉTELÁR: 3.450.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 316,58 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 561 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24001128 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről?
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24001128 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

## Áttekintés

VP azonosító	24001128
Hasznos lakótér	ca. 316,58 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Tet?téri lakás
Szobák	10
Hálósobák	6
FÜRD?SZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1905
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Garázs

Vételár	3.450.000 EUR
Ház	Villa
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hasznos terület	ca. 173 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 24001128 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	25.06.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	363.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1905

VP azonosító: 24001128 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

## Az ingatlan



VP azonosító: 24001128 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

## Az ingatlan



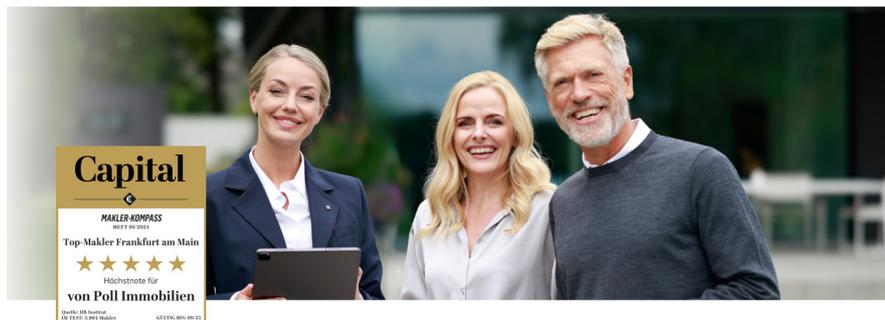
VP azonosító: 24001128 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

## Az ingatlan



VP azonosító: 24001128 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

## Az ingatlan

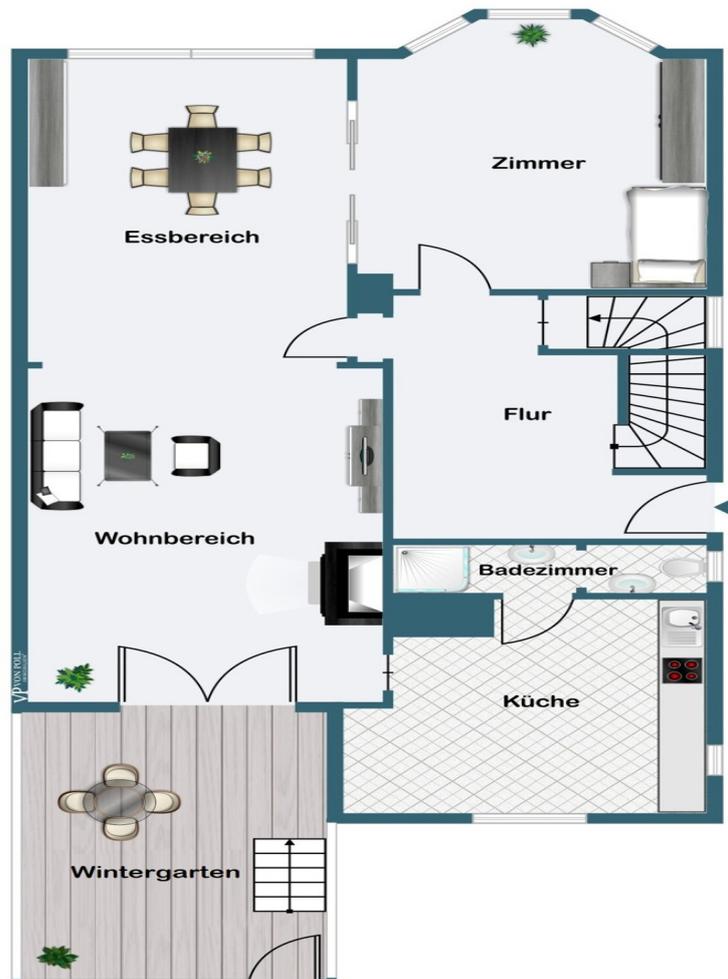


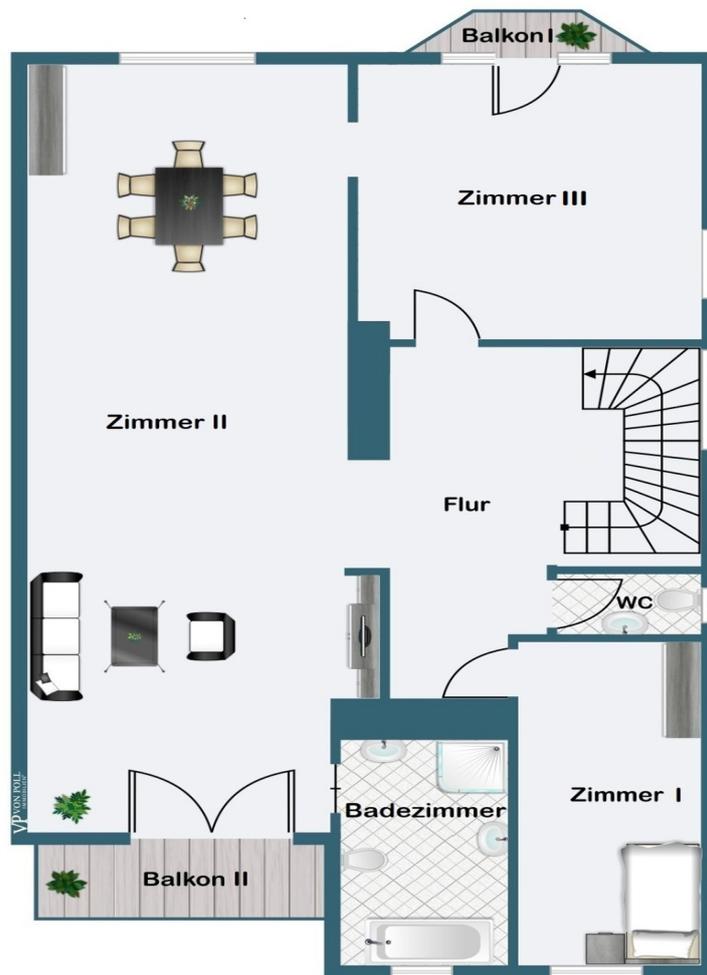
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

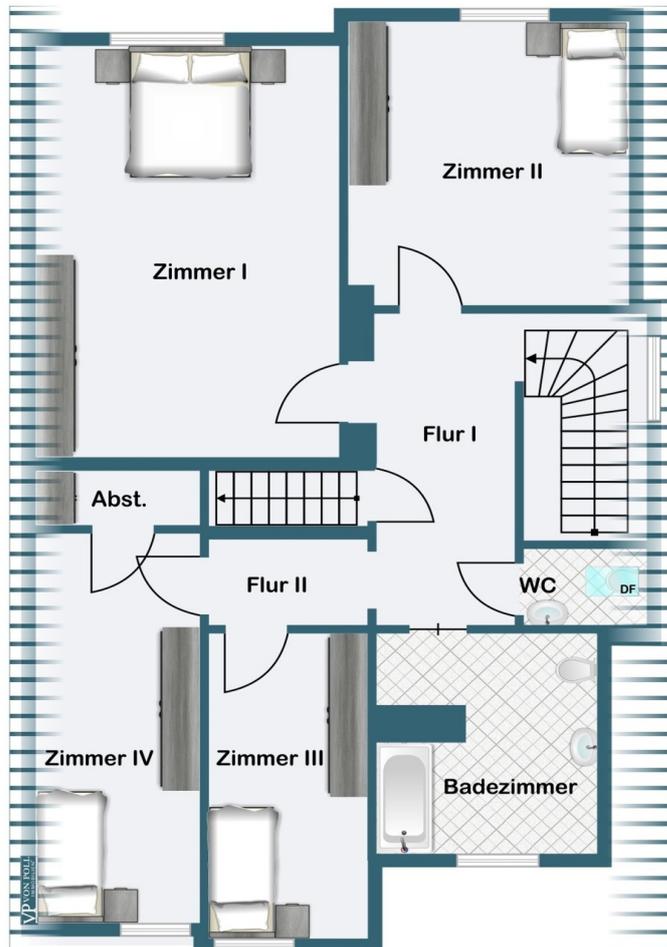
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

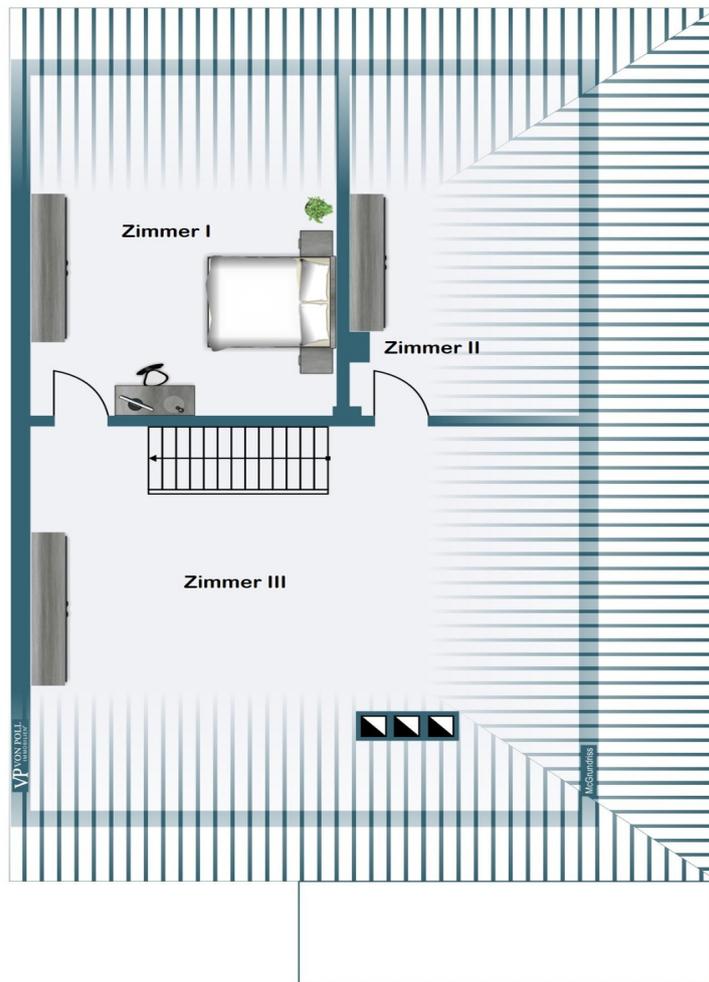
VP azonosító: 24001128 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

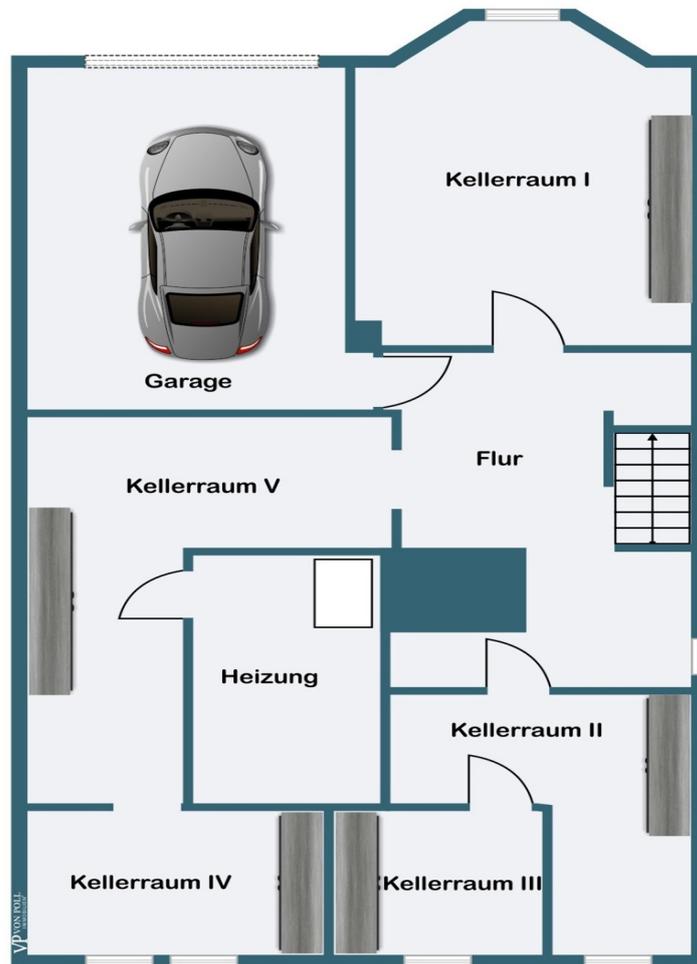
## Alaprajzok











Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24001128 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

## Az els? benyomás

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 Altbauerelementen 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), beeindruckend schon beim Betreten des Hauses. Große und lichtdurchflutete Räumlichkeiten laden zum anspruchsvollen Empfangen und gemütlichen, familiären Wohnen ein. Durch die bodentiefe 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 Holzhausensparks gewährleistet zudem, dass das historische Erscheinungsbild erhalten bleibt und die Umgebung ihren einzigartigen Charakter behält.

VP azonosító: 24001128 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

## Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 24001128 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

## Minden a helyszínr?!

Das Holzhausenviertel, dessen Namensgeber das barocke Holzhausenschlößchen mitsamt idylischem 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.

VP azonosító: 24001128 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24001128 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)