

Frankfurt am Main – Westend

# Stilaltbau mit Gewerbeeinheit Nähe Holzhausenviertel mit einer Fläche von ca. 240 Quadratmeter

VP azonosító: 24001111



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

VÉTELÁR: 2.500.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 160,6 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 207 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24001111 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24001111 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Áttekintés

VP azonosító	24001111
Hasznos lakótér	ca. 160,6 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
Szobák	7
Hálósobák	4
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1905-1907

Vételár	2.500.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 5,95% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	1999
Hasznos terület	ca. 184 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 24001111 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Egyszintes fűtési rendszer	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	246.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	05.05.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1905

VP azonosító: 24001111 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Az ingatlan



VP azonosító: 24001111 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Az ingatlan



VP azonosító: 24001111 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Az ingatlan



VP azonosító: 24001111 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Az ingatlan





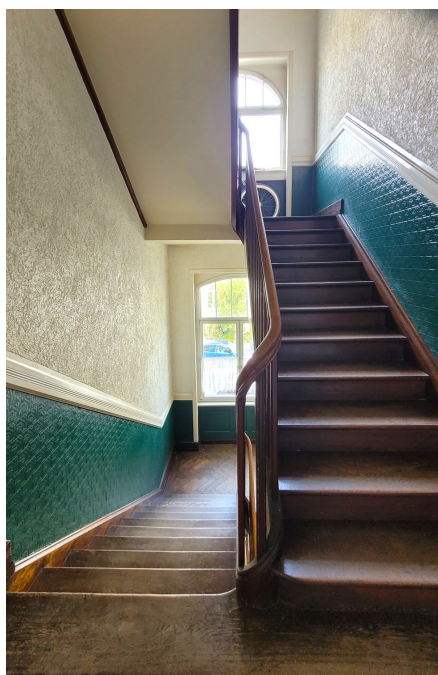
VP azonosító: 24001111 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Az ingatlan



VP azonosító: 24001111 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Az ingatlan



VP azonosító: 24001111 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Az ingatlan



VP azonosító: 24001111 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Az ingatlan

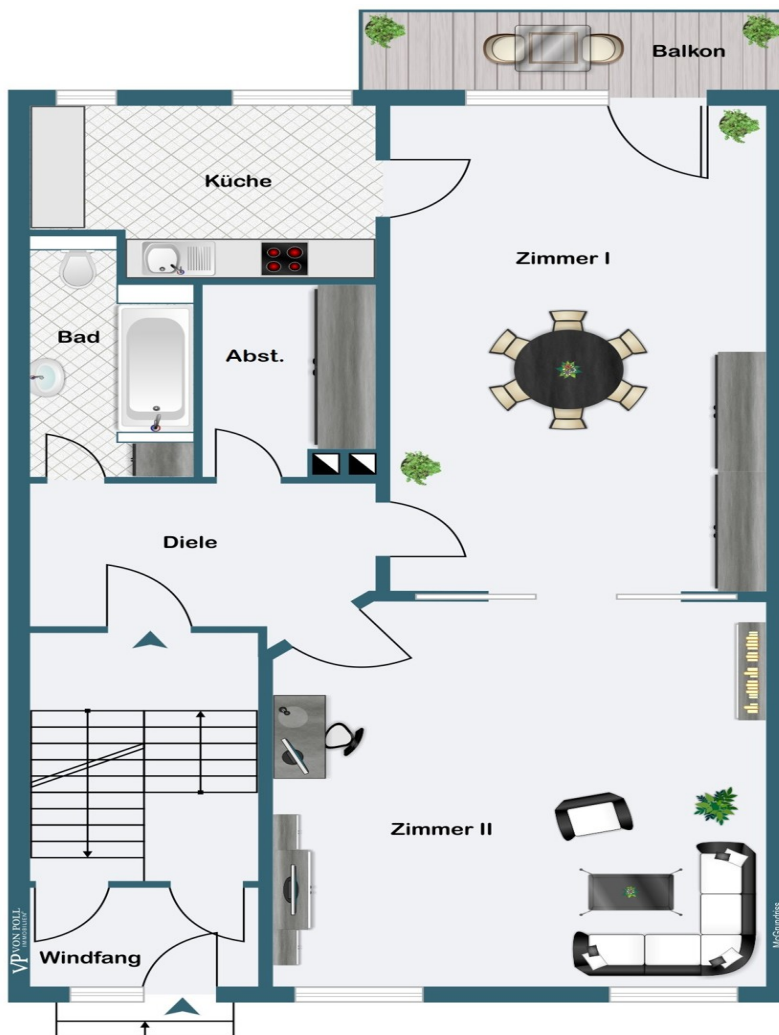


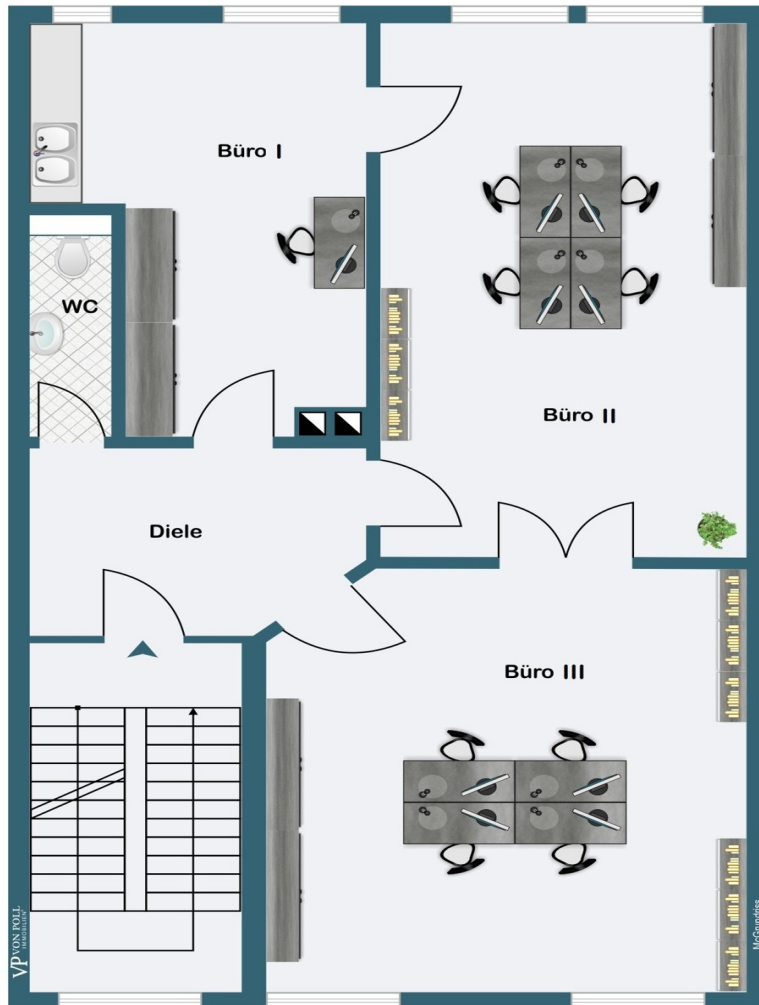
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

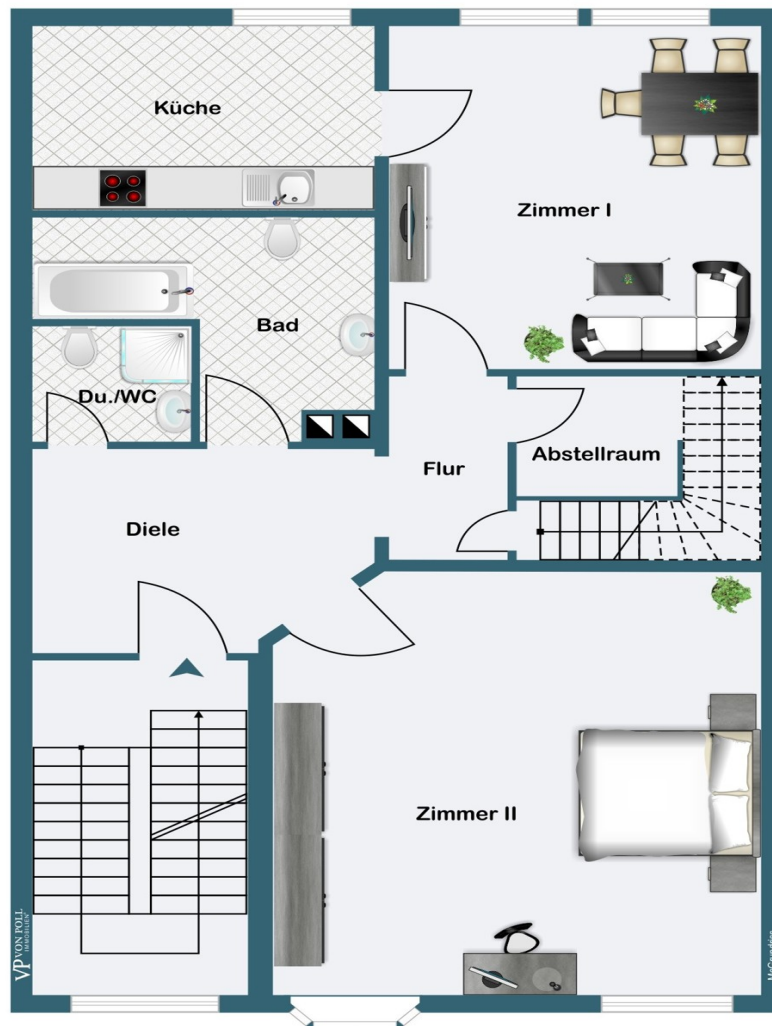
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

VP azonosító: 24001111 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Alaprajzok







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

VP azonosító: 24001111 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Az els? benyomás

Dieses klassisch anmutende Apartmenthaus liegt in einer gehobenen und urbanen Wohngegend im Westend, nahe des Holzhausenparks und ist umgeben von Altbauten und schönen Stadthäusern mit Gärten. Die Gesamtfläche von circa 240 Quadratmeter teilt sich auf in zwei Wohneinheiten mit jeweils circa 80 Quadratmeter Wohnfläche sowie eine weitere, bisher gewerblich als Kanzlei genutzte, Einheit mit einer Fläche von ebenfalls circa 80 Quadratmeter. Das Erdgeschoss bietet ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne sowie einen großzügigen Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Terrasse und zum idyllischen Garten, der liebevoll angelegt und gestaltet werden möchte. Im ersten Obergeschoss befinden sich drei Zimmer sowie eine Küchenzeile und ein Gäste-WC. Diese Etage mit einer Fläche von circa 80 Quadratmeter wurde bisher gewerblich genutzt und bietet sich auch weiterhin ideal als Büro oder Arbeitsmittelpunkt an, kann aber auch nach Abstimmung mit dem Bauamt, durch ein Badezimmer ergänzt und als weitere Zwei-Zimmer-Wohnung genutzt werden. Das zweite Obergeschoss hat neben dem Schlafrum, dem Badezimmer mit Wanne und separater Dusche und einem gemütlichen Wohn-Essbereich, noch einen Stauraum/Ankleidebereich sowie einen Zugang zum Dachboden mit einer herrlichen Dachterrasse. Der Dachboden kann auch nach Absprache mit dem Bauamt ausgebaut werden, um weiteren Wohnraum zu schaffen. Originalstuck und viele weitere Stilelemente verleihen dieser Immobilie ein historisches Flair. Diese charmante Immobilie bietet Altbauliebhabern die Möglichkeit durch eine liebevolle Sanierung ein apartes Wohndomizil mitten im beliebten Westend zu gestalten. Auch Kapitalanlegern könnte diese Immobilie durch die Vermietung der einzelnen Wohnungen eine attraktive Rendite einbringen. Die Immobilie ist voll unterkellert und kann voraussichtlich ab Dezember 2024 mietfrei übergeben werden.



VP azonosító: 24001111 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Részletes felszereltség

- Zwei Wohneinheiten
- Eine Gewerbeeinheit
- Drei Küchen
- Zwei Badezimmer
- Drei WCs
- Dachboden
- Balkon
- Dachterrasse
- Vorgarten
- Garten
- Abstellräume
- Keller

VP azonosító: 24001111 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## Minden a helyszínr?!

Das Westend gilt nach wie vor als der beliebteste und begehrteste Stadtteil Frankfurts. Hier finden Sie echte Lebensqualität. Schöne und repräsentative Mehrfamilienhäuser aus der Jahrhundertwende prägen das Umfeld. Gerade die hervorragende Infrastruktur zeichnet das angenehme Wohnklima aus. So schätzen seine Bewohner einerseits die Nähe zur City, der Alten Oper, der „Fressgass“ sowie zu dem Bankenviertel und andererseits die Entspannung im Grüneburg- und Rothschildpark oder dem berühmten Palmengarten. Die große Auswahl an ausgezeichneten Restaurants und Geschäften, Kindergärten sowie allen Schulzweigen, runden das Gesamtbild ab. Die U-Bahnstation "Grüneburgweg" (U1,2,3,8) sowie die Bushaltestelle am Uni Campus (Linie 36) sind ca. 3-5 Gehminuten entfernt. Alle Linien fahren in die Innenstadt. Mit dem PKW sind Sie in wenigen Minuten in der City, in etwa 5 Minuten auf der A66, Anschluss Miquelallee und in 15 Minuten am Hauptbahnhof. Der Flughafen ist ca. 20 Minuten entfernt.

VP azonosító: 24001111 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 246.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 24001111 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

## 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)