

Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

# Rarität in Bestlage - Jugendstilvilla im Holzhausenviertel

CODICE OGGETTO: 24001128



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

PREZZO D'ACQUISTO: 4.100.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 316,58 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 561 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24001128 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24001128 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24001128
Superficie netta	ca. 316,58 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	mansarda
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	10
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1905
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	4.100.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie lorda	ca. 173 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 24001128 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	363.80 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	25.06.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24001128 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24001128 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24001128 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24001128 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

## La proprietà



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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



**CODICE OGGETTO: 24001128 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel**

## Una prima impressione

In einmaliger Lage, in der Nähe des Holzhausenparks, befindet sich diese großzügig, einseitig angebaute Stadtvilla mit charmantem Vorgarten. Dieser extravagante Stilaltbau ist eine ästhetische Symbiose aus authentischen Altbauelementen und Charme. Die klassischen und repräsentativen Grundrisse im Hochparterre, mit einladendem Entrée und herrschaftlichem Jugendstil Treppenhaus, teilweise originalen Holzböden und überhohen Decken (3,70 m im Erdgeschoss), sind schon beim Betreten des Hauses beeindruckend. 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. Außerdem verfügt das 1. Obergeschoss über zwei Balkone mit Blick ins Grüne, auf die Nachbarschaft, Altbauten und Gärten. Im 2. Obergeschoss dieser prächtigen Stadtvilla befinden sich vier weitere Zimmer, ein Abstellraum, ein WC sowie ein Tageslichtbad. Diverse Nutzungsoptionen und Rückzugsflächen werden somit geboten. 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.

**CODICE OGGETTO: 24001128 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel**

## Dettagli dei servizi

- Altbaucharakter mit Jugendstil Fassade
- Wintergarten
- 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
- Balkone mit Blick in den Garten
- Vorgarten
- Garten
- Garage
- Mansarddach

**CODICE OGGETTO: 24001128 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24001128 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24001128 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Doris Jedlicki

---

Feldbergstraße 35 Francoforte sul Meno - Westend

**E-Mail:** frankfurt@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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