

Frankfurt am Main – Westend

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

CODICE OGGETTO: 24001111



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 2.500.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 160,6 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 207 m²

CODICE OGGETTO: 24001111 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

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

CODICE OGGETTO: 24001111 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

A colpo d'occhio

| | |
|---------------------|--------------------------|
| CODICE OGGETTO | 24001111 |
| Superficie netta | ca. 160,6 m ² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| Vani | 7 |
| Camere da letto | 4 |
| Bagni | 2 |
| Anno di costruzione | 1905-1907 |

| | |
|-----------------------------------|--|
| Prezzo d'acquisto | 2.500.000 EUR |
| Casa | Casa plurifamiliare |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 5,95% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualficazione | 1999 |
| Superficie lorda | ca. 184 m ² |
| Caratteristiche | Terrazza, Giardino / uso comune, Balcone |

CODICE OGGETTO: 24001111 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento | Sistema di riscaldamento a un piano | Certificazione energetica | Diagnosi energetica |
|---|-------------------------------------|---|-----------------------------|
| Riscaldamento | Gas | Consumo energetico | 246.70 kWh/m ² a |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 05.05.2034 | Classe di efficienza energetica | G |
| Fonte di alimentazione | Gas | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1905 |

CODICE OGGETTO: 24001111 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24001111 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24001111 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24001111 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

La proprietà



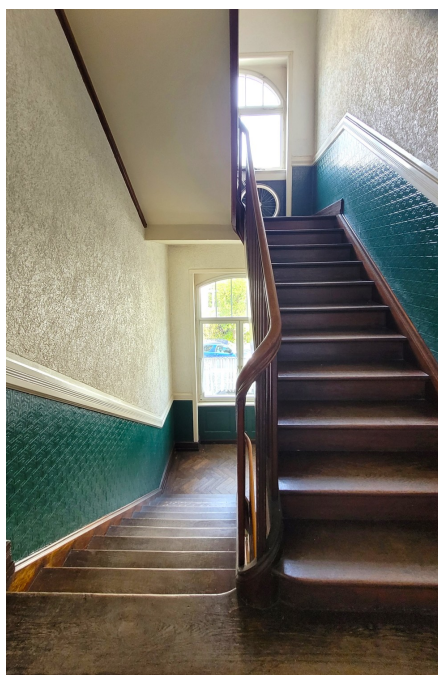
CODICE OGGETTO: 24001111 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24001111 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24001111 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24001111 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

La proprietà

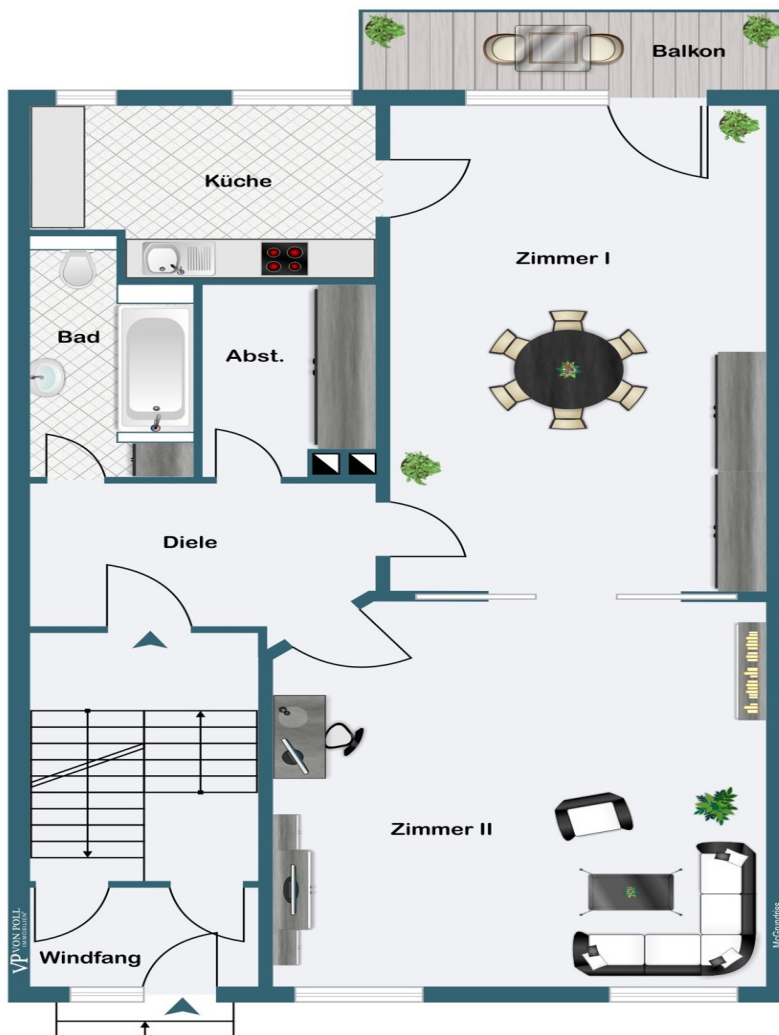


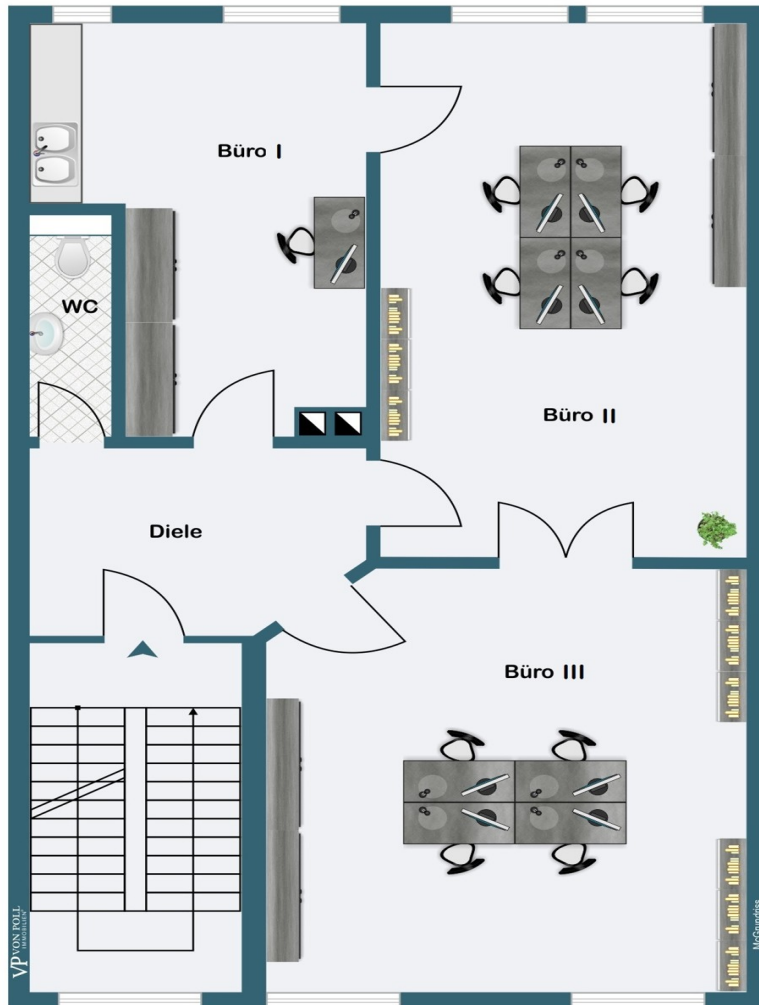
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

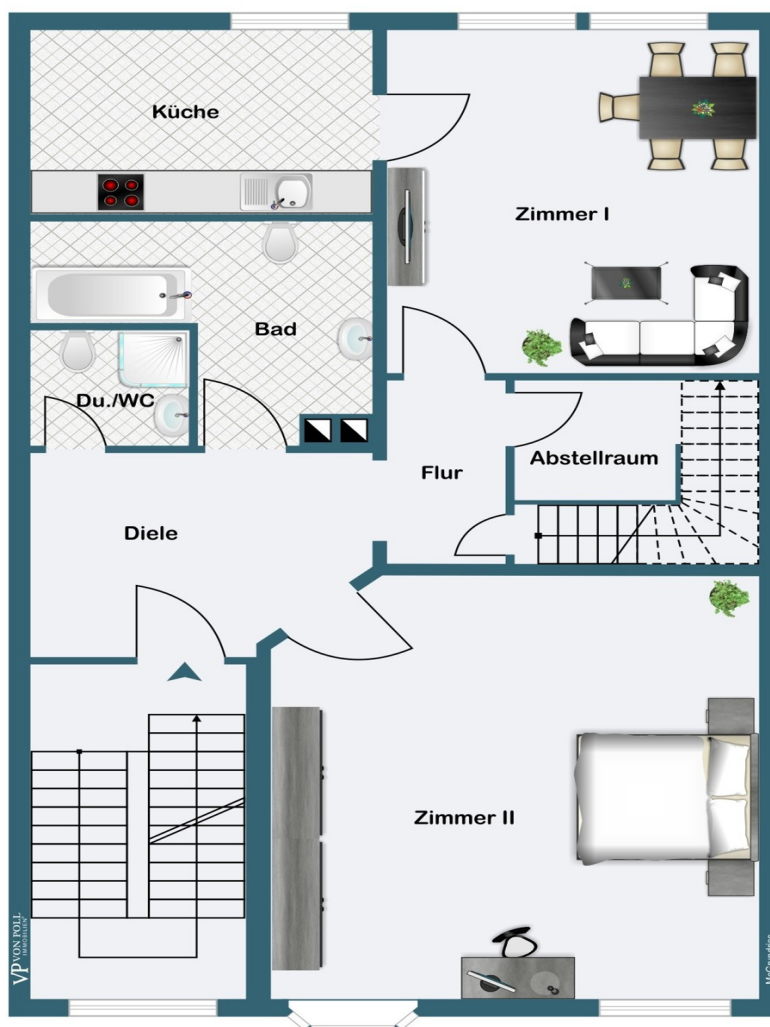
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

CODICE OGGETTO: 24001111 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 24001111 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 24001111 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

Dettagli dei servizi

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

CODICE OGGETTO: 24001111 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 24001111 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 246.70 kWh/(m²*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.

CODICE OGGETTO: 24001111 - 60322 Frankfurt am Main – Westend

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