

Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

# Helle Zwei-Zimmer-Wohnung in der Nähe des Holzhausensparks

**CODICE OGGETTO: 25001068**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 55 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

CODICE OGGETTO: 25001068 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

- 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: 25001068 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25001068	Prezzo d'acquisto	495.000 EUR
Superficie netta	ca. 55 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Piano	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	2	Modernizzazione / Riqualficazione	2021
Camere da letto	1	Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1995	Superficie lorda	ca. 5 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25001068 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	98.40 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	24.04.2028	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1995

CODICE OGGETTO: 25001068 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25001068 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25001068 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

## La proprietà

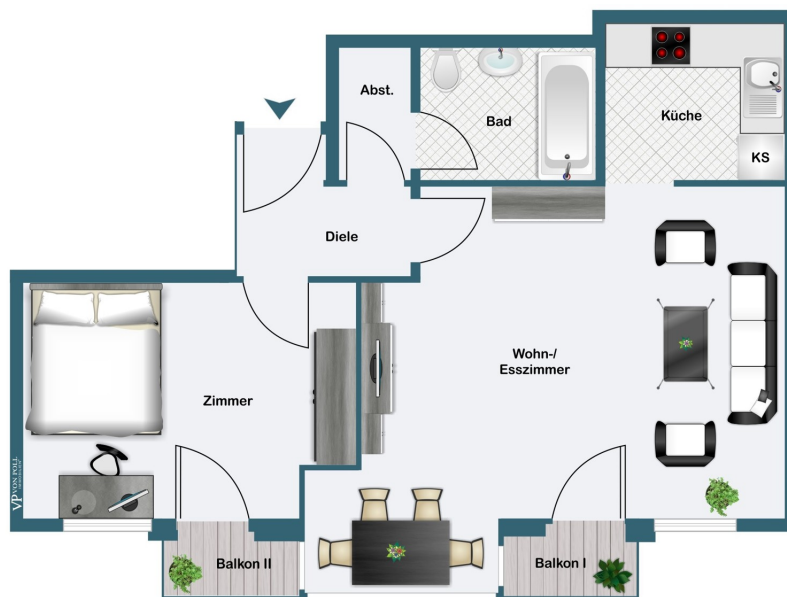


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

CODICE OGGETTO: 25001068 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

## 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: 25001068 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel**

## Una prima impressione

Diese 2021 renovierte Zwei-Zimmer-Wohnung ist eine helle und luftige Wohnung in einer zentralen Lage. Mit ihren bodentiefen Fenstern strömt viel Tageslicht in die Räume, was eine angenehme und einladende Atmosphäre schafft. Das gepflegte Mehrfamilienhaus befindet sich im begehrten Holzhausenviertel, das für seine Nähe zur City und seine lebendige Umgebung bekannt ist. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie über das Entrée in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, der mit einer offenen Küche ausgestattet ist. Diese moderne Einbauküche von 2021 ist nicht nur funktional, sondern fügt sich auch harmonisch in den Wohnraum ein. Der kleine Bürobereich mit Erker bietet zusätzlichen Platz für Homeoffice oder kreative Projekte und ermöglicht den Zugang zu den charmanten zwei Balkonen, die zum Entspannen und Genießen der frischen Luft einladen. Das Schlafzimmer ist ebenfalls mit einem Zugang zum zweiten Balkon ausgestattet, was für zusätzlichen Komfort sorgt. Das Badezimmer ist hell gefliest und verfügt über eine Badewanne, ideal für entspannende Momente nach einem langen Tag. Ein separater Abstellraum mit Wasseranschluss für eine eigene Waschmaschine bietet zusätzlichen Stauraum und praktische Lösungen für den Alltag. Der Kellerabstellraum rundet das Angebot ab und bietet weiteren Stauraum für persönliche Gegenstände. Diese Business-Wohnung eignet sich hervorragend für Singles und Paare, die das urbane Leben im Holzhausenviertel genießen möchten. Die Kombination aus modernem Design, praktischen Annehmlichkeiten und einer zentralen Lage macht diese Wohnung zu einem idealen Zuhause.

**CODICE OGGETTO: 25001068 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel**

## Dettagli dei servizi

- Lift
- Parkettboden
- Bodentiefe Fenster
- Einbauküche
- Separater Waschraum in der Wohnung
- Kellerabstellraum
- Zwei Balkone

**CODICE OGGETTO: 25001068 - 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 A661 und A66 erreichen Sie ebenfalls innerhalb weniger Minuten mit dem Pkw.

**CODICE OGGETTO: 25001068 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.4.2028. Endenergieverbrauch beträgt 98.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. 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.

**CODICE OGGETTO: 25001068 - 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)