

Frankfurt am Main – Nordend

# Hochwertige Vier-Zimmer-Wohnung im beliebten Holzhausenviertel

Número da propriedade: 24001158



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

PREÇO DE COMPRA: 1.850.000 EUR • ÁREA: ca. 204,94 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 24001158 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24001158 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

## Numa vista geral

Número da propriedade	24001158
Área	ca. 204,94 m <sup>2</sup>
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Piso	3
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	2011
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 25000 EUR (Venda)

Preço de compra	1.850.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 9 m <sup>2</sup>
Móveis	WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 24001158 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás natural leve	Procura final de energia	47.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	03.09.2030	Classificação energética	A
Aquecimento	Gás		

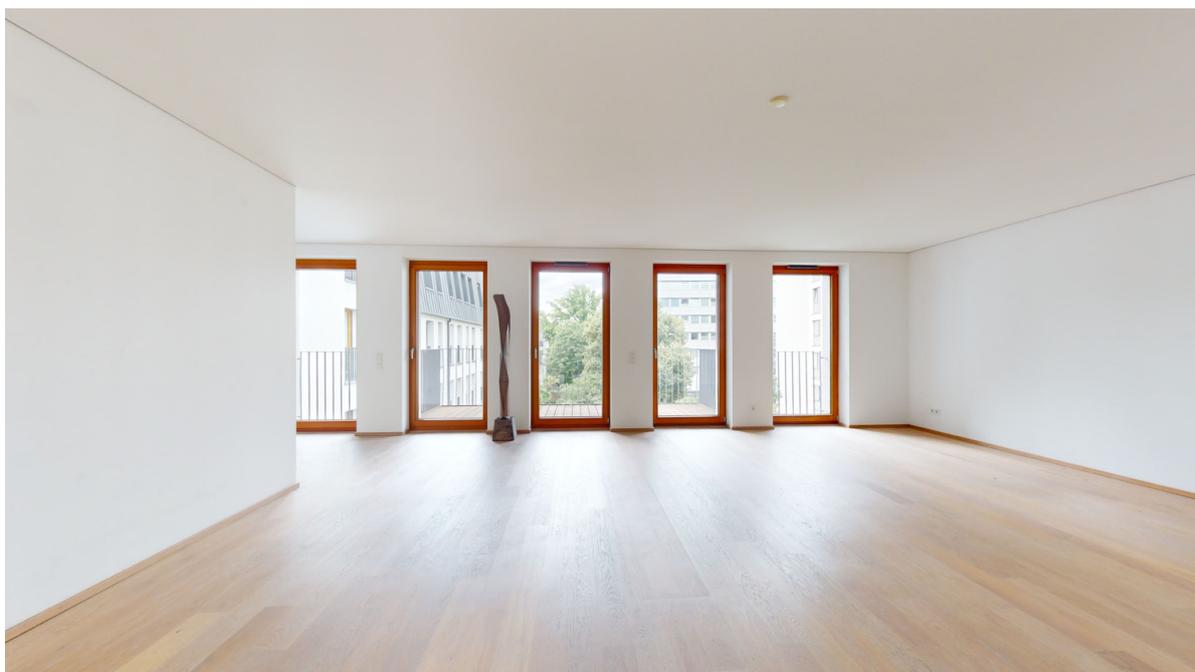
Número da propriedade: 24001158 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

## O imóvel



Número da propriedade: 24001158 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

## O imóvel



Número da propriedade: 24001158 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

## O imóvel



Número da propriedade: 24001158 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

## O imóvel



Número da propriedade: 24001158 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

## O imóvel



Número da propriedade: 24001158 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

## O imóvel

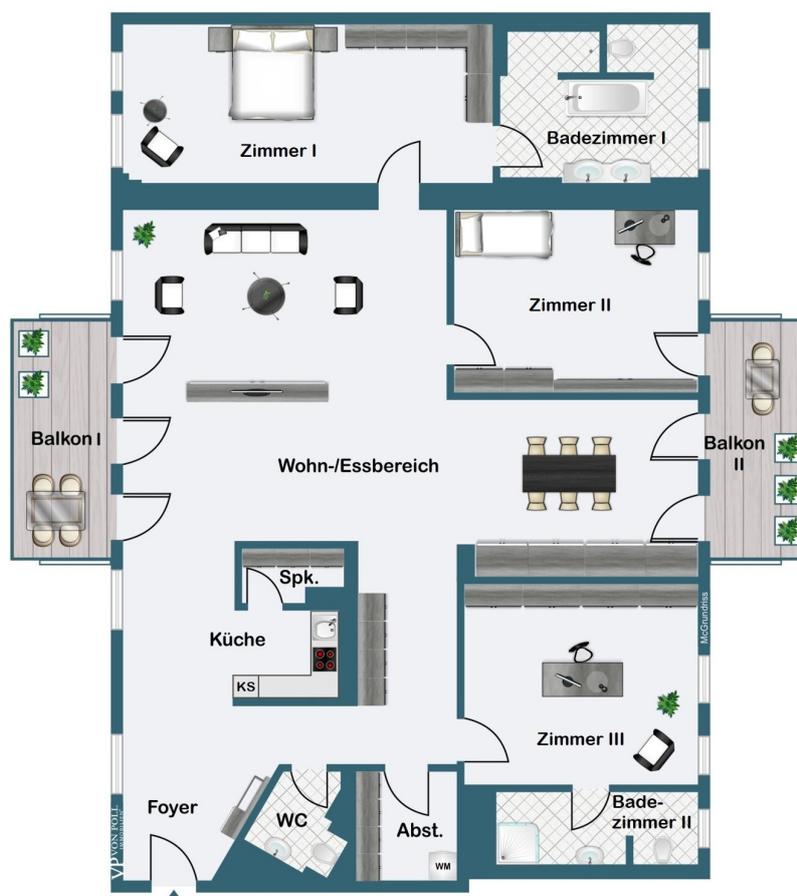


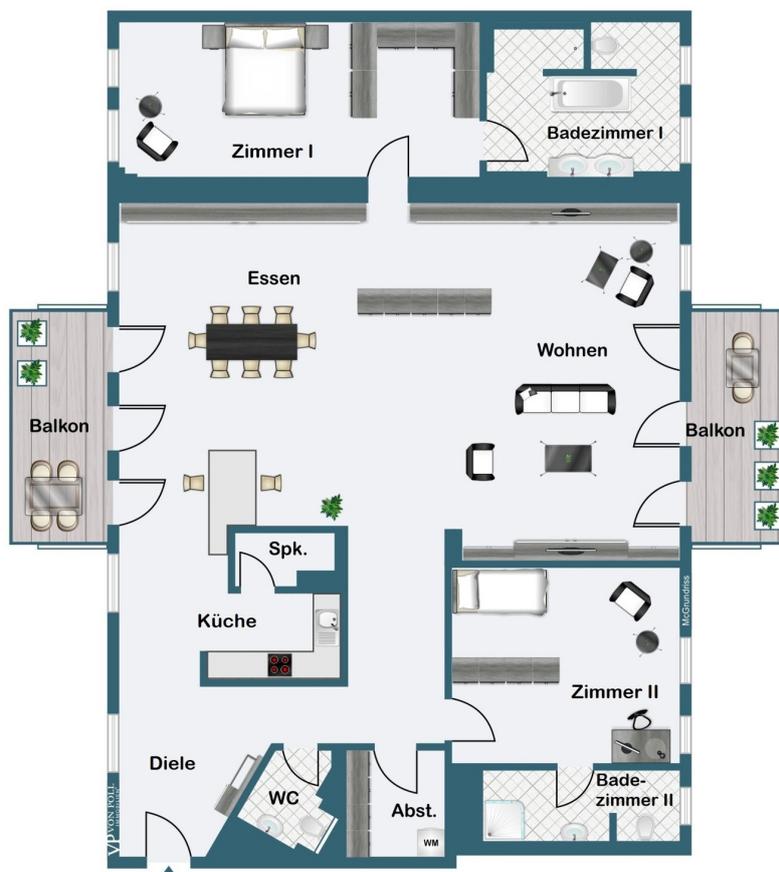
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Número da propriedade: 24001158 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 24001158 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend**

## Uma primeira impressão

Die großzügige Wohnung mit einer Wohnfläche von circa 204 Quadratmetern bietet ausreichend Platz auf einer Ebene und kann sich an die Bedürfnisse der neuen Eigentümer leicht anpassen. Hier ist großzügiges Wohnen von drei bis zu fünf Zimmern denkbar sowie das Konzept von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach problemlos darstellbar. Das im Jahr 2011 fertiggestellte Haus befindet sich in beliebter Top-Lage nahe dem Holzhausenpark und zeichnet sich durch eine gehobene Ausstattungsqualität aus. Die Wohnung verfügt über im Augenblick über vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer. Zwei moderne Tageslichtbäder, ein Gäste-WC und ein Hauswirtschaftsraum sorgen für Komfort und Bequemlichkeit im Alltag. Eine Pantryküche, die problemlos zu einer vollwertigen Einbauküche erweitert werden kann, rundet das Raumangebot ab. Besonders hervorzuheben sind die hochwertigen Materialien, die in der Wohnung verwendet wurden. Die Fußbodenheizung und der durchgängig verlegte helle Eichenparkettboden schaffen eine gemütliche Wohnatmosphäre, während die zahlreichen bodentiefen Holzfenster mit Belüftung für viel Helligkeit und ein angenehmes Raumklima sorgen. Die beiden Balkone bieten mit je zehn Quadratmeter ausreichend Platz für entspannte Stunden in der Sonne. Durch die Ost-West-Blickachse genießen Sie herrliche Ausblicke in die Baumkronen und die Abendsonne. Zu den Annehmlichkeiten gehört auch ein PKW-Stellplatz in der Tiefgarage, welcher zuzüglich zum Kaufpreis in Höhe von 25.000,- EUR erworben werden kann. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, weitere Stellplätze in der Tiefgarage anzumieten. Darüber hinaus sei auf die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten dieser außergewöhnlichen Eigentumswohnung hinweisen. So ist es beispielsweise problemlos möglich, ein weiteres Schlaf- oder Bürozimmer abzutrennen. Auch wäre es ohne große Investitionen möglich, im Eingangsbereich ein Ein-Zimmer-Appartement mit Duschbad sowie kleiner Küche zu separieren. Dieser Bereich wäre vom Treppenhaus aus ohne Betreten der Hauptwohnung zugänglich und könnte zum Beispiel von einem Au-pair oder für eine freiberufliche Tätigkeit genutzt werden. Diese Wohnung bietet somit alles, was man sich für ein komfortables und modernes Wohnen wünscht. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Número da propriedade: 24001158 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

## Detalhes do equipamento

- Türsprecher mit Video
- Überhohe Türen
- Fußbodenheizung
- Parkettfußboden durchgängig verlegt
- Einbauschränkwand im Wohnzimmer
- Pantryküche
- Zwei Tageslichtbäder en Suite
- Gäste-WC
- Belüfteter Hauswirtschaftsraum (Anschluss für Waschmaschine und Trockner)
- Holzfenster mit Isolierverglasung und Belüftungssystem
- Elektrische Rollläden (Aluminium)
- Multimedia Steckdose mit LAN-Anschluss in den Zimmern
- Zwei Balkone
- PKW-Stellplatz in Tiefgarage zuzüglich 25.000,00 €

**Número da propriedade: 24001158 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend**

## Tudo sobre a localização

Das Holzhausenviertel, dessen Namensgeber das barocke Holzhausenschlößchen mitsamt idyllischem 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 U-Bahnstation „Miquel-/Adickesallee“ (U1, U2, U3, U8), sowie diverse Buslinien (z.B. 64, M32) sind circa fünf Gehminuten entfernt. Über die Eschersheimer Landstraße erreichen Sie bequem die Autobahnanschlüsse 66 und 661. Zum Hauptbahnhof sowie zum Flughafen brauchen Sie circa 15 beziehungsweise 17 Autominuten.

Número da propriedade: 24001158 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.9.2030. Endenergiebedarf beträgt 47.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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.

Número da propriedade: 24001158 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Detlef Krebs

---

Eschersheimer Landstraße 537 Frankfurt no Meno  
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)