**Frankfurt am Main – Holzhausenviertel**

# Exklusive Wohnung mit Terrassen, Garten und Tiefgaragenplätzen im Holzhausenviertel

***Objektnummer: 25001141***

**KAUFPREIS: 3.050.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 192 m$^2$ • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: 25001141 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25001141 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25001141 |
| Wohnfläche | ca. 192 m² |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 2020 |
| Stellplatz | 2 x Tiefgarage, 60000 EUR (Verkauf) |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 3.050.000 EUR |
| Wohnung | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision beträgt 2,856 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 8 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

**Objektnummer: 25001141 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Fussbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 15.11.2030 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 83.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | C |
| Baujahr laut Energieausweis | 2020 |

**Objektnummer: 25001141 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25001141 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25001141 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25001141 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25001141 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25001141 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel**

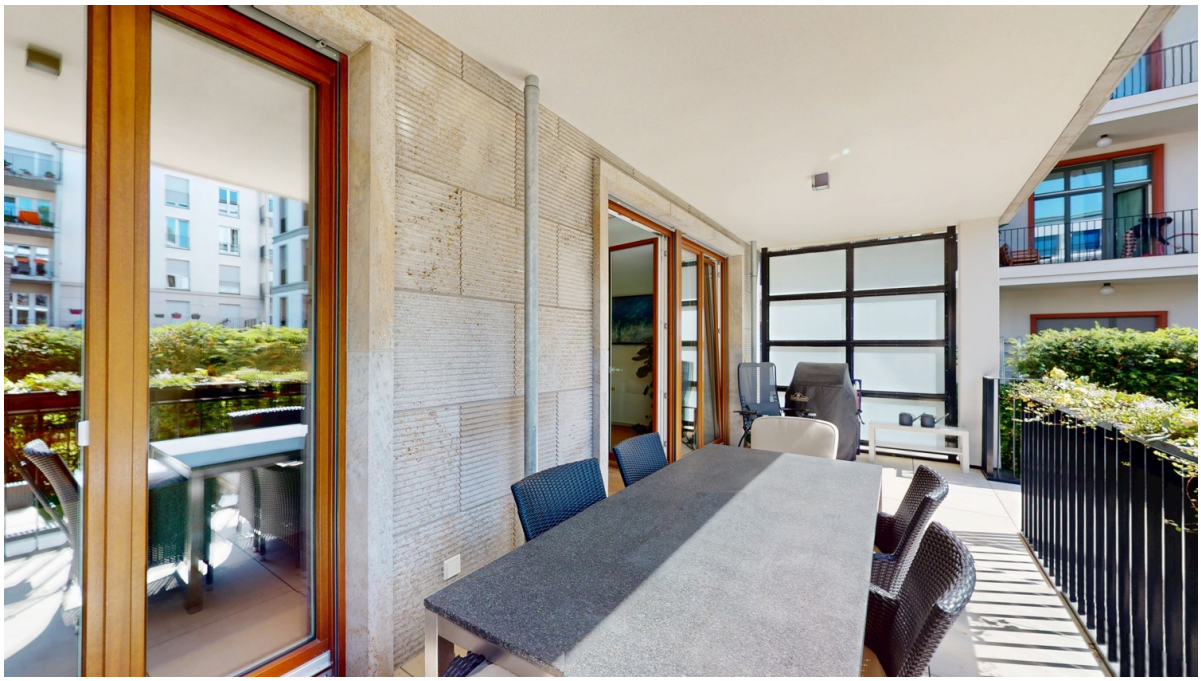
# Die Immobilie

**Objektnummer: 25001141 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25001141 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel**

# Die Immobilie



**Objektnummer: 25001141 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25001141 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel**

# Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com

**Objektnummer: 25001141 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel**

# Grundrisse

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25001141 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel**

# Ein erster Eindruck

Wenige Schritte vom Holzhausenpark entfernt, steht diese außergewöhnliche Hochparterre Wohnung zum Verkauf. Sie befindet sich in einem eleganten Neubau Ensemble mit Innenhof.
Die großzügige Wohnung im Hochparterre vereint den Charakter eines „Hauses im Haus“ mit dem Wohnkomfort einer modernen Etagenwohnung und vollendeten, geschmackvollen Ausstattung.

Der Zugang erfolgt über ein schmiedeeisernes Tor und einen liebevoll begrünten Innenhof Garten mit altem Baumbestand. Das Entrée, Treppenhaus und der Aufzug des Gebäudes empfangen Sie in einem eleganten und zugleich repräsentativen Rahmen.

Die Wohnung besticht durch einen repräsentativen Wohn- und Essbereich mit etwa 3,40 Meter hohen Decken, rundherum raumhohen Fenstern und direktem Zugang zur sonnigen Süd-/West-Terrasse mit Blick ins Grüne und in den Garten.
Die hochwertige Bulthaup-Küche mit Kochinsel und modernen Geräten verfügt über eine angrenzende Speisekammer und Hauswirtschaftsraum. Die moderne und einladende Küche ist durch eine Glastür stilvoll vom Essbereich getrennt und fügt sich harmonisch in das Gesamtkonzept ein.

Der private Bereich umfasst einen eleganten Masterbereich mit Schlafzimmer mit maßgefertigter Poliform-Ankleide sowie ein großzügiges en Suite Bad mit freistehender Badewanne und begehbarer Rainshower-Dusche.
Zwei weitere Zimmer – derzeit Kinder- und Gästezimmer – verfügen jeweils über Zugang zum zweiten privaten Garten mit einer charmanten Loggia. Ergänzt wird das komfortable Raumangebot durch ein zusätzliches Duschbad sowie ein separates Gäste-WC, sowie viele Einbauschränke.

Die Ausstattung der Wohnung erfüllt höchste Ansprüche:
edle Parkettböden, italienische Marmorfliesen in den Bädern, exklusive Armaturen sowie stilvolle Möblierung mit klarer, zeitloser Eleganz. Maßgefertigte Einbauschränke und der Dressing Room bieten großzügigen Stauraum und unterstreichen den durchdachten Grundriss und die Ästhetik.

Die gepflegte Wohnung kann inklusive der modernen Möblierung, den Einbaumöbeln, Küche, HWR mit allen Geräten übernommen werden und ist bezugsfrei.

Zwei bequeme, mit dem Aufzug erreichbare Stellplätze in der Tiefgarage gehören zu der Wohnung. Beide Stellplätze verfügen über eine Wallbox.

Diese exklusive und voll ausgestattete Gartenwohnung mit zwei Terrassen und privaten Außenbereichen bietet eine seltene Gelegenheit in einer der besten Lagen Frankfurts!

**Objektnummer: 25001141 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel**

# Ausstattung und Details

- Repräsentatives Gebäude
- Parkähnlicher Innenhof
- Elegantes Entree und Treppenhaus mit Lift
- Edler Eichendielenboden
- Einbauküche mit Kochinsel und Geräten von „Bulthaup“
- Einbaumöbel und Schränke von Poliform
- 3,40 Meter Raumhöhe
- Bodentiefe Fenster
- Flügeltüren mit Glaseinsätzen
- Zwei Design-Bäder mit großformatigen Marmorfliesen
- Gäste WC mit großformatigen Marmorfliesen
- Formschöne Aufsatzwaschtische von Alape
- Handtuchheizkörper sowie Unterputzarmaturen von Dornbracht
- Videogegensprechanlage
- Alarmanlage
- Fußbodenheizung
- Hauswirtschaftsraum
- Zwei Terrassen
- Garten
- Zwei Tiefgaragenstellplätze mit Wallbox im Wert von 60.000 der Platz

**Objektnummer: 25001141 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel**

# Alles zum Standort

Quirlig und dennoch entspannt geht es in Frankfurts zweitgrößtem, dicht besiedeltem Viertel zu. Insbesondere junge Familien mit Kindern zieht es in den Stadtteil mit seinen vielen charmanten Altbauten aus der Gründerzeit, der über reichlich Schulen, Spielplätze und Kitas verfügt. Zwischen den wichtigen Verkehrsachsen Eschersheimer- und Friedberger Landstraße gelegen bietet das Nordend für alle Verkehrsmittel und in alle Richtungen eine hervorragende Anbindung. Im Westen gleicht sich die Bebauung unmerklich an das anschauliche Westend an, zur nahen Innenstadt grenzt das Nordend unmittelbar ans Grün der Wallanlagen. Der bezaubernde Bethmannpark, der Holzhausenpark samt Wasserschlößchen und der weitläufige Günthersburgpark sind wichtige Treffpunkte für kulturelle, sportliche und soziale Freizeitaktivitäten. Besonders im Oeder Weg, in der Eckenheimer Landstraße und in der legendären Berger Straße lädt eine bunte Mischung kleiner Läden, Supermärkte, Cafés, Restaurants und Bars, sogar Kinos zum Flanieren, Einkaufen und Verweilen ein. Und immer freitags wird auf dem beliebten Friedberger Markt kollektiv das Wochenende eingeläutet.

Die U-Bahnstation ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Über die Eschersheimer Landstraße gelangen Sie bequem zu den Autobahnanschlüssen A66 und A661. Auch der Hauptbahnhof und der Flughafen sind gut mit dem Auto erreichbar.

**Objektnummer: 25001141 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.11.2030.
Endenergiebedarf beträgt 83.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.
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.

**Objektnummer: 25001141 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Doris Jedlicki

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 - 26 91 57 0
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com