

Frankfurt am Main - Holzhausenviertel

# Imposante Altbauvilla mit großem Garten im Holzhausenviertel

Objektnummer: 26001600



KAUFPREIS: 3.500.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 250 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 365 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26001600 - 60322 Frankfurt am Main - Holzhausenviertel**

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

**Objektnummer: 26001600 - 60322 Frankfurt am Main - Holzhausenviertel**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26001600
Wohnfläche	ca. 250 m <sup>2</sup>
Dachform	Mansarddach
Zimmer	9
Badezimmer	3
Baujahr	1898

Kaufpreis	3.500.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26001600 - 60322 Frankfurt am Main - Holzhausenviertel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	196.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.06.2029	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1898

**Objektnummer: 26001600 - 60322 Frankfurt am Main - Holzhausenviertel**

## **Ein erster Eindruck**

**Das imposante Stadthaus liegt in einer ruhigen Wohnstraße des begehrten Frankfurter Holzhausenviertels.**

**Die sanierungsbedürftige Villa begeistert mit einem außergewöhnlich schönen Tageslichteinfall und repräsentativen, hellen Räumlichkeiten.**

**Die sehr hohen, zum Teil mit Schiebetüren verbundenen, großen Räume bieten ein herrschaftliches Wohnambiente.**

**Nach einer der heutigen Zeit entsprechenden Sanierung stellt die Villa ein einzigartiges und charmantes Zuhause für eine große Familie dar.**

**Objektnummer: 26001600 - 60322 Frankfurt am Main - Holzhausenviertel**

## **Ausstattung und Details**

- **Lichtdurchflutete, große Räume**
- **Hohe Decken**
- **Original-Stilelemente**
- **Großer Garten**

**Objektnummer: 26001600 - 60322 Frankfurt am Main - Holzhausenviertel**

## **Alles zum Standort**

Benannt nach dem barocken Holzhausenschlösschen, dem Wasserschloss der Familie Holzhausen, dessen Park mit malerischem Weiher den Mittelpunkt bildet, zählt das traditionsreiche Holzhausenviertel zu den begehrtesten Adressen der Mainmetropole. Eingebettet zwischen der Deutschen Nationalbibliothek und dem Universitätscampus im Westen bietet es die gediegene Weitläufigkeit prachtvoll begrünter Alleen, Plätze und Straßenzüge.

Die architektonische Vielfalt ist beeindruckend: repräsentative Altbauten aus der Gründerzeit, herrschaftliche Villen sowie noble Einfamilien- und Etagenhäuser, entworfen von namhaften Architekten prägen das Stadtbild in den Straßen mit altem Baumbestand. Vom ausgehenden Historismus bis zur frühen Moderne spiegeln die zumeist original erhaltenen Villen und kleinen Mehrfamilienhäuser die Entwicklung der Großstadtarchitektur auf höchstem Niveau wider.

Das Viertel ist geprägt von Ruhe, Diskretion und einer hohen Lebensqualität. Viele Gärten, Loggien und Balkone laden zu privaten Zusammenkünften ein.

Der lebendige Oeder Weg mit seinen vielfältigen Einkaufs- und Gastronomieangeboten ist fußläufig erreichbar und der Holzhausenpark mit seinen Spielplätzen und Liegewiesen ist eine beliebte grüne Freizeit- und Erholungsstätte und bietet im Holzhausenpark auch ein kulturelles Programm. Familien schätzen das Angebot an nahegelegenen Kindergärten und Schulen.

Die Innenstadt ist nur wenige Minuten mit dem Fahrrad oder den U-Bahn-Linien U1, U2, U3 und U8 entfernt. Ergänzt wird die hervorragende Anbindung durch die nahegelegenen Autobahnanschlüsse A661 und A66.

**Objektnummer: 26001600 - 60322 Frankfurt am Main - Holzhausenviertel**

## Weitere Informationen

**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: 26001600 - 60322 Frankfurt am Main - Holzhausenviertel**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**von Poll Immobilien GmbH**

---

**Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main**

**Tel.: +49 69 - 26 91 57 0**

**E-Mail: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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