

Frankfurt am Main - Holzhausenviertel

# Elegante Vier-Zimmer-Altbauwohnung mit Stuckelementen und Parkett

Objektnummer: 26001229



MIETPREIS: 3.650 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 143,4 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

**Objektnummer: 26001229 - 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: 26001229 - 60322 Frankfurt am Main - Holzhausenviertel**

## Auf einen Blick

|              |              |                            |                  |
|--------------|--------------|----------------------------|------------------|
| Objektnummer | 26001229     | Mietpreis                  | 3.650 EUR        |
| Wohnfläche   | ca. 143,4 m² | Nebenkosten                | 400 EUR          |
| Etage        | 2            | Wohnung                    | Etagenwohnung    |
| Zimmer       | 4            | Modernisierung / Sanierung | 2011             |
| Schlafzimmer | 3            | Bauweise                   | Massiv           |
| Badezimmer   | 1            | Nutzfläche                 | ca. 5 m²         |
| Baujahr      | 1910         | Ausstattung                | Gäste-WC, Balkon |

Objektnummer: 26001229 - 60322 Frankfurt am Main - Holzhausenviertel

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergie-verbrauch        | 96.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 30.07.2034     | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1910          |

Objektnummer: 26001229 - 60322 Frankfurt am Main - Holzhausenviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001229 - 60322 Frankfurt am Main - Holzhausenviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001229 - 60322 Frankfurt am Main - Holzhausenviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001229 - 60322 Frankfurt am Main - Holzhausenviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001229 - 60322 Frankfurt am Main - Holzhausenviertel

## Die Immobilie



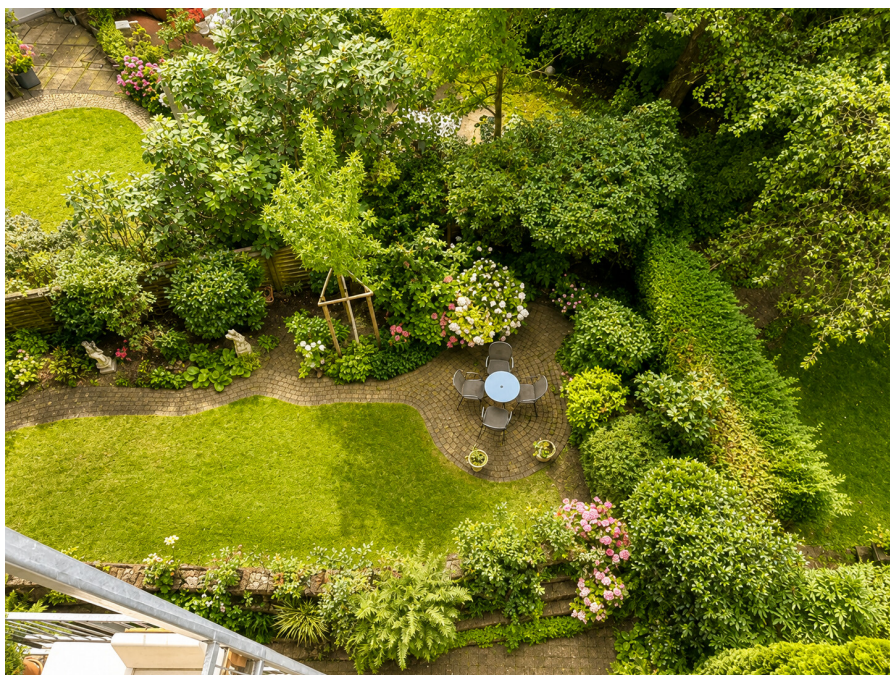
Objektnummer: 26001229 - 60322 Frankfurt am Main - Holzhausenviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001229 - 60322 Frankfurt am Main - Holzhausenviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001229 - 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: 26001229 - 60322 Frankfurt am Main - Holzhausenviertel**

## Ein erster Eindruck

Die vollständig renovierte Vier-Zimmer-Wohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von circa 143 m<sup>2</sup> befindet sich in einem charmanten Altbau aus dem Jahr 1910 und vereint klassischen Altbaucharme mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Die Immobilie wurde vor einigen Jahren modernisiert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Hochwertige Ausstattungsdetails und eine stilvolle Gestaltung schaffen ein elegantes und zugleich behagliches Wohnambiente.

Bereits beim Betreten beeindruckt die außergewöhnliche Deckenhöhe, die gemeinsam mit den stilvollen Stuckelementen und dezent integrierten Deckenspots ein besonderes Gefühl von Weite und Großzügigkeit vermittelt. Der charakteristische Altbaugrundriss wird durch drei repräsentative, aneinandergereihte Zimmer geprägt, die über klassische Flügeltüren miteinander verbunden sind und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügig dimensionierte Wohn- und Essbereich mit angrenzender, offen gestalteter Einbauküche in eleganter Hochglanzausführung. Von hier aus gelangen Sie auf die sonnige, nach Südwesten ausgerichtete Terrasse.

Das moderne Tageslichtbad überzeugt mit einer hochwertigen Ausstattung und verfügt über eine moderne Eckbadewanne, eine separate Raindance-Dusche, einen Doppelwaschtisch sowie eine Fußbodenheizung. Ein praktischer Anschluss für Waschmaschine und Trockner ist ebenfalls vorhanden. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC mit eigener Dusche.

Für zusätzlichen Komfort sorgt ein Personenaufzug, der einen bequemen Zugang zu den einzelnen Wohneinheiten ermöglicht.

Insgesamt besticht diese außergewöhnliche Altbauwohnung durch ihre großzügige Raumgestaltung, den gepflegten und hochwertigen Ausstattungsstandard sowie die attraktive, zentrale Lage. Stilelemente und moderner Wohnkomfort verbinden sich hier zu einem repräsentativen Zuhause mit besonderem Charakter.

**Objektnummer: 26001229 - 60322 Frankfurt am Main - Holzhausenviertel**

## **Ausstattung und Details**

- Fußbodenheizung in den Bädern
- Parkettboden
- Hohe Decken mit Deckenspotlights
- Stuckelemente
- Holz-Kassettentüren
- Terrasse mit Südwest-Ausrichtung
- Personenaufzug
- Kellerraum
- Fahrradkeller

**Objektnummer: 26001229 - 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: 26001229 - 60322 Frankfurt am Main - Holzhausenviertel**

## Weitere Informationen

**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: 26001229 - 60322 Frankfurt am Main - Holzhausenviertel**

## **Ansprechpartner**

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

**von Poll Immobilien GmbH**

---

**Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main**

**Tel.: +49 69 - 95 11 79 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)**