

Frankfurt am Main - Höchst

# Stilvolle Vier-Zimmer-Altbauwohnung in unmittelbarer Mainnähe

Property ID: 26001018



PURCHASE PRICE: 400.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 102 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4

**Property ID: 26001018 - 65929 Frankfurt am Main - Höchst**

- At a glance**
- The property**
- Energy Data**
- Floor plans**
- A first impression**
- Details of amenities**
- All about the location**
- Other information**
- Contact partner**

**Property ID: 26001018 - 65929 Frankfurt am Main - Höchst**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>26001018</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>400.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 102 m<sup>2</sup></b>	<b>Type</b>	<b>Apartment</b>
<b>Floor</b>	<b>3</b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Rooms</b>	<b>4</b>	<b>Condition of property</b>	<b>In need of renovation</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>3</b>	<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>1</b>	<b>Usable Space</b>	<b>ca. 8 m<sup>2</sup></b>
<b>Year of construction</b>	<b>1904</b>	<b>Equipment</b>	<b>Built-in kitchen</b>

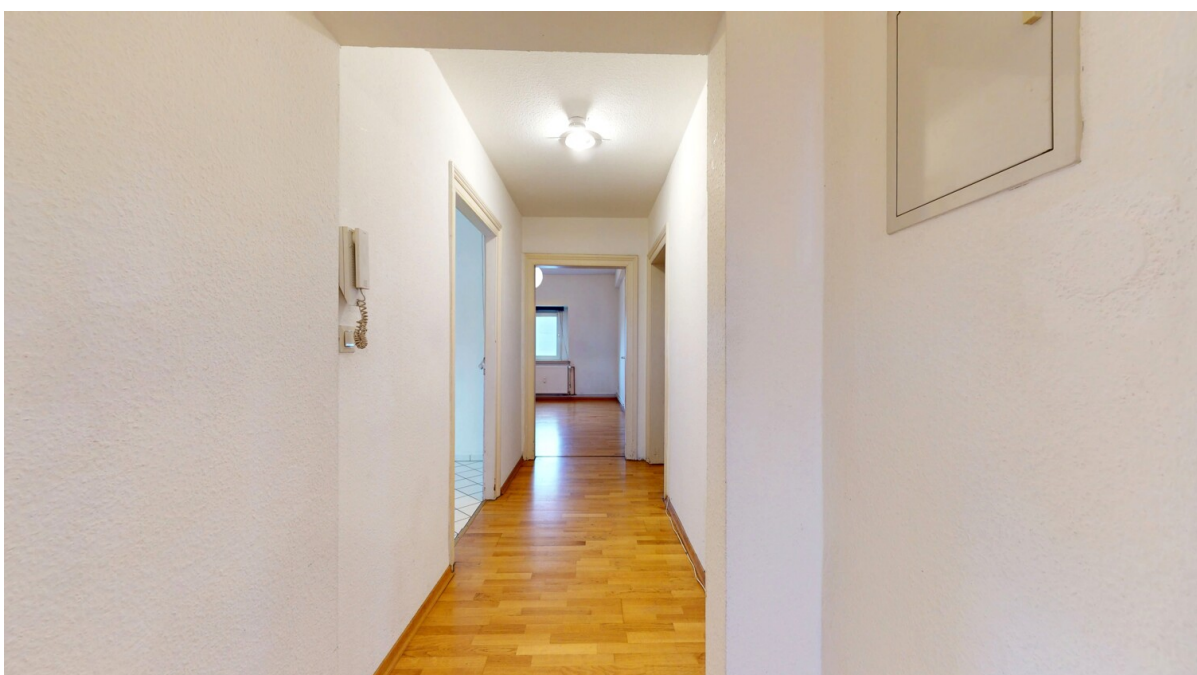
Property ID: 26001018 - 65929 Frankfurt am Main - Höchst

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	148.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	22.08.2034	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1904

Property ID: 26001018 - 65929 Frankfurt am Main - Höchst

## The property



Property ID: 26001018 - 65929 Frankfurt am Main - Höchst

## The property



Property ID: 26001018 - 65929 Frankfurt am Main - Höchst

## The property



Property ID: 26001018 - 65929 Frankfurt am Main - Höchst

## The property



Property ID: 26001018 - 65929 Frankfurt am Main - Höchst

## The property



Property ID: 26001018 - 65929 Frankfurt am Main - Höchst

## The property



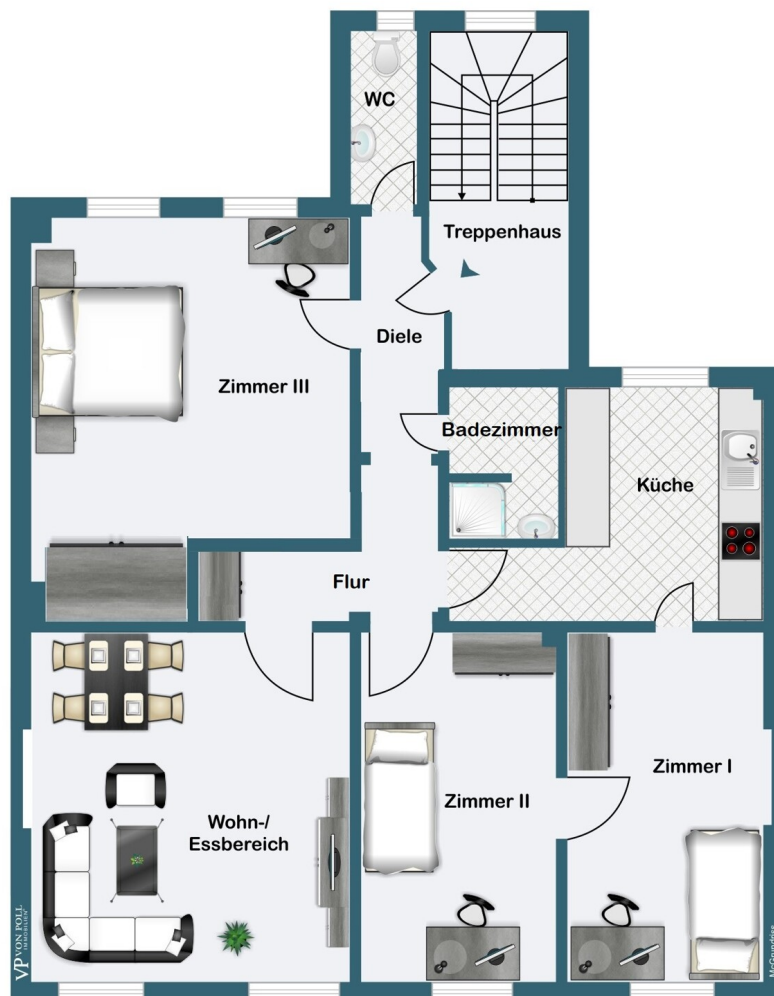
Property ID: 26001018 - 65929 Frankfurt am Main - Höchst

## The property



Property ID: 26001018 - 65929 Frankfurt am Main - Höchst

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26001018 - 65929 Frankfurt am Main - Höchst**

## **A first impression**

**Diese großzügige Vier-Zimmer-Wohnung befindet sich im dritten Obergeschoss eines im Jahr 1904 errichteten Mehrfamilienhauses mit nur vier Wohneinheiten. Auf circa 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche vereint sie klassischen Altbaucharakter mit einer soliden Bausubstanz und bietet eine gute Grundlage für individuelle Wohnideen.**

**Die Raumaufteilung ist durchdacht und alle Zimmer sind bequem zugänglich. Der weitläufige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt durch seine Größe sowie vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Drei weitere gut geschnittene Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Große, doppelverglaste Fenster sorgen in allen Räumen für eine angenehme Belichtung und ein freundliches Wohnambiente.**

**Der vorhandene Parkettboden unterstreicht den klassischen Charme der Immobilie und verleiht den Räumen eine warme Atmosphäre. Das Badezimmer sowie die Küche präsentieren sich in einem funktionalen Zustand und bieten zugleich Potenzial für eine moderne, zeitgemäße Neugestaltung nach eigenen Vorstellungen.**

**Die separat gelegene Einbauküche ist praktisch geschnitten und mit den notwendigen Elektrogeräten ausgestattet. Sie ermöglicht eine sofortige Nutzung und eröffnet gleichzeitig Spielraum für eine individuelle Modernisierung.**

**Stellplätze können in unmittelbarer Nähe der Immobilie angemietet werden und bieten zusätzlichen Komfort. Ein zur Wohnung gehörender Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum und rundet dieses attraktive Angebot ab.**

**Property ID: 26001018 - 65929 Frankfurt am Main - Höchst**

## **Details of amenities**

- Parkettboden
- Fliesen
- Einbauküche
- WC mit Fenster
- Kellerraum

**Property ID: 26001018 - 65929 Frankfurt am Main - Höchst**

## **All about the location**

Mit seinen circa 15.600 Einwohnern liegt Höchst mit dem Ortsteil Unterliederbach im Westen des Frankfurter Stadtgebiets. Bis heute hat Höchst seinen eigenen kleinstädtischen Charakter beibehalten, und somit auch viele Touristen für sich gewonnen. Besonders die Höchster Altstadt bietet einige Kulturdenkmäler wie zum Beispiel das Höchster Schloss, der Zollturm oder die Justiniuskirche, die als eine der ältesten Kirchen Deutschlands gilt und einen Blick auf den Main bietet.

Dennoch wird der Stadtteil von Industrien geprägt. Höchst besitzt eine Vielzahl von Einzelhandelsgeschäften, Dienstleistungseinrichtungen, vornehmlich im Umkreis der Einkaufsstraße, der Königsteiner Straße.

Die Anschlussstelle zur A66 liegt circa zwei Kilometer vom Ortskern entfernt und ist somit in wenigen Minuten zu erreichen. Der Stadtteil ist durch Bus und S-Bahn (S1, S2) optimal mit der Frankfurter City verbunden.

**Property ID: 26001018 - 65929 Frankfurt am Main - Höchst**

## Other information

**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.

**Property ID: 26001018 - 65929 Frankfurt am Main - Höchst**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**von Poll Immobilien GmbH**

---

**Bolongarostraße 165, 65929 Frankfurt am Main**

**Tel.: +49 69 - 94 51 58 08 0**

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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