

Frankfurt am Main - Höchst

# Helle Vier-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon in Mainnähe

VP azonosító: 26001159



VÉTELÁR: 450.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 103,86 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

**VP azonosító: 26001159 - 65929 Frankfurt am Main - Höchst**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Alaprajzok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 26001159 - 65929 Frankfurt am Main - Höchst**

## Áttekintés

VP azonosító	<b>26001159</b>
Hasznos lakótér	<b>ca. 103,86 m<sup>2</sup></b>
Emelet	<b>1</b>
Szobák	<b>4</b>
Hálósobák	<b>3</b>
Fürdoszobák	<b>1</b>
Építés éve	<b>1904</b>

Vételár	<b>450.000 EUR</b>
Lakás	<b>Emelet</b>
Jutalék	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Az ingatlan állapota	<b>Karbantartott</b>
Kivitelezési módszer	<b>Szilárd</b>
Felszereltség	<b>Beépített konyha, Erkély</b>

VP azonosító: 26001159 - 65929 Frankfurt am Main - Höchst

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Nehéz földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	22.08.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	148.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1904

**VP azonosító: 26001159 - 65929 Frankfurt am Main - Höchst**

## **Az ingatlan**



VP azonosító: 26001159 - 65929 Frankfurt am Main - Höchst

## Az ingatlan



VP azonosító: 26001159 - 65929 Frankfurt am Main - Höchst

## Az ingatlan



VP azonosító: 26001159 - 65929 Frankfurt am Main - Höchst

## Az ingatlan



VP azonosító: 26001159 - 65929 Frankfurt am Main - Höchst

## Az ingatlan



VP azonosító: 26001159 - 65929 Frankfurt am Main - Höchst

## Az ingatlan



VP azonosító: 26001159 - 65929 Frankfurt am Main - Höchst

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 26001159 - 65929 Frankfurt am Main - Höchst**

## **Az also benyomás**

Diese großzügige Vier-Zimmer-Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines im Jahr 1904 erbauten Mehrfamilienhauses mit lediglich vier Wohneinheiten. Auf circa 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche verbindet sie klassischen Altbaucharakter mit solider Bausubstanz und bietet eine ideale Grundlage für individuelle Wohnkonzepte.

Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht einen komfortablen Zugang zu allen Räumen. Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum großen Balkon, der den Wohnraum ideal erweitert und zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Drei weitere gut geschnittene Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer.

Große, doppelt verglaste Fenster sorgen in allen Räumen für eine angenehme Lichtdurchflutung und schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Der vorhandene Parkettboden unterstreicht den klassischen Charme der Wohnung und verleiht den Räumen zusätzliche Wärme und Behaglichkeit.

Das Badezimmer sowie die Küche befinden sich in einem funktionalen Zustand und bieten gleichzeitig Potenzial für eine zeitgemäße Modernisierung nach eigenen Vorstellungen. Die separate Einbauküche ist praktisch geschnitten und mit den wesentlichen Elektrogeräten ausgestattet, sodass eine sofortige Nutzung möglich ist.

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.

**VP azonosító: 26001159 - 65929 Frankfurt am Main - Höchst**

## **Részletes felszereltség**

- **Laminat- und Fliesenboden**
- **Separates WC**
- **Balkon**
- **Kellerraum**

**VP azonosító: 26001159 - 65929 Frankfurt am Main - Höchst**

## Minden a helyszínrol

Frankfurt-Höchst zählt zu den traditionsreichsten Stadtteilen der Mainmetropole und verbindet historischen Charme mit urbaner Lebensqualität. Das malerische Altstadtviertel mit seinen liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern, dem Höchster Schlossensemble und den ruhigen Kopfsteinpflastergassen verleiht dem Stadtteil eine einzigartige, fast mediterrane Atmosphäre. Besonders reizvoll sind die idyllischen Mainufer, die zu entspannten Spaziergängen und gemütlichem Verweilen am Wasser einladen. Gleichzeitig präsentiert sich Höchst als lebendiger Wohn- und Wirtschaftsstandort. Die ausgezeichnete Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, charmanten Cafés, Wochenmarkt, Schulen und Ärzten bietet ein komfortables Umfeld für den täglichen Bedarf.

Höchst überzeugt darüber hinaus mit einer harmonischen Mischung aus Kultur und Natur. Der weitläufige Höchster Stadtpark, renommierte Veranstaltungen wie das Höchster Schloßfest und die historische Altstadt schaffen ein attraktives Umfeld, das Tradition und Moderne stilvoll vereint.

Die Verkehrsanbindung von Frankfurt-Höchst ist ausgezeichnet. Über die nahegelegene A66 gelangt man in wenigen Minuten sowohl in die Frankfurter Innenstadt als auch in das Wiesbadener und Mainzer Stadtgebiet. Darüber hinaus bestehen schnelle Verbindungen zur A5 und A3, die als zentrale Nord-Süd- bzw. Ost-West-Achsen des Rhein-Main-Gebiets eine ideale überregionale Erreichbarkeit gewährleisten.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist optimal ausgebaut: Der Höchster Bahnhof sowie mehrere Bus- und Straßenbahnlinien ermöglichen eine hervorragende Anbindung in die Frankfurter Innenstadt sowie in das gesamte Rhein-Main-Gebiet. Insgesamt steht Frankfurt-Höchst für eine Wohnlage mit Charakter: charmant, gut angebunden und geprägt von einem besonderen, zeitlosen Flair.

**VP azonosító: 26001159 - 65929 Frankfurt am Main - Höchst**

## **További információ / adatok**

**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.

**VP azonosító: 26001159 - 65929 Frankfurt am Main - Höchst**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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