

Frankfurt am Main - Höchst

# Stilvolle Vier-Zimmer-Altbauwohnung in unmittelbarer Mainnähe

*Codice oggetto: 26001018*



**PREZZO D'ACQUISTO: 400.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 102 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

**Codice oggetto: 26001018 - 65929 Frankfurt am Main - Höchst**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26001018 - 65929 Frankfurt am Main - Höchst**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26001018	Prezzo d'acquisto	400.000 EUR
Superficie netta	ca. 102 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Piano	3	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	3	Superficie lorda	ca. 8 m <sup>2</sup>
Bagni	1	Caratteristiche	Cucina componibile
Anno di costruzione	1904		

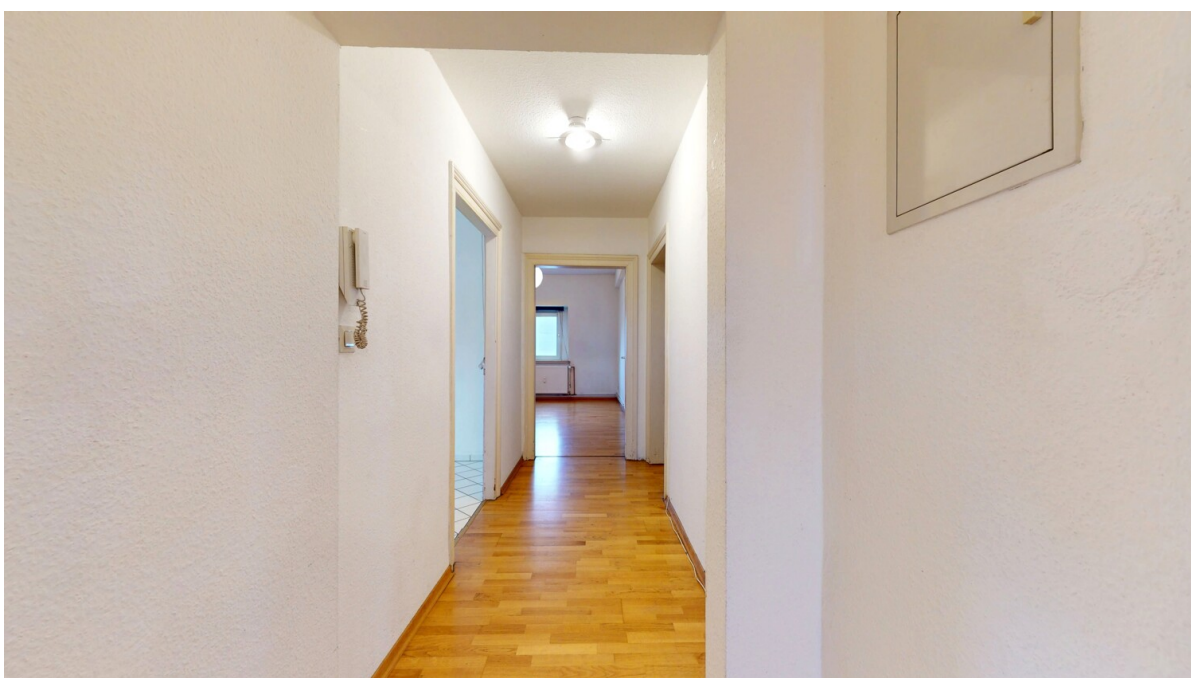
Codice oggetto: 26001018 - 65929 Frankfurt am Main - Höchst

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>148.90 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>22.08.2034</b>	Classe di efficienza energetica	<b>E</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1904</b>

Codice oggetto: 26001018 - 65929 Frankfurt am Main - Höchst

## La proprietà



Codice oggetto: 26001018 - 65929 Frankfurt am Main - Höchst

## La proprietà



Codice oggetto: 26001018 - 65929 Frankfurt am Main - Höchst

## La proprietà



Codice oggetto: 26001018 - 65929 Frankfurt am Main - Höchst

## La proprietà



Codice oggetto: 26001018 - 65929 Frankfurt am Main - Höchst

## La proprietà



Codice oggetto: 26001018 - 65929 Frankfurt am Main - Höchst

## La proprietà



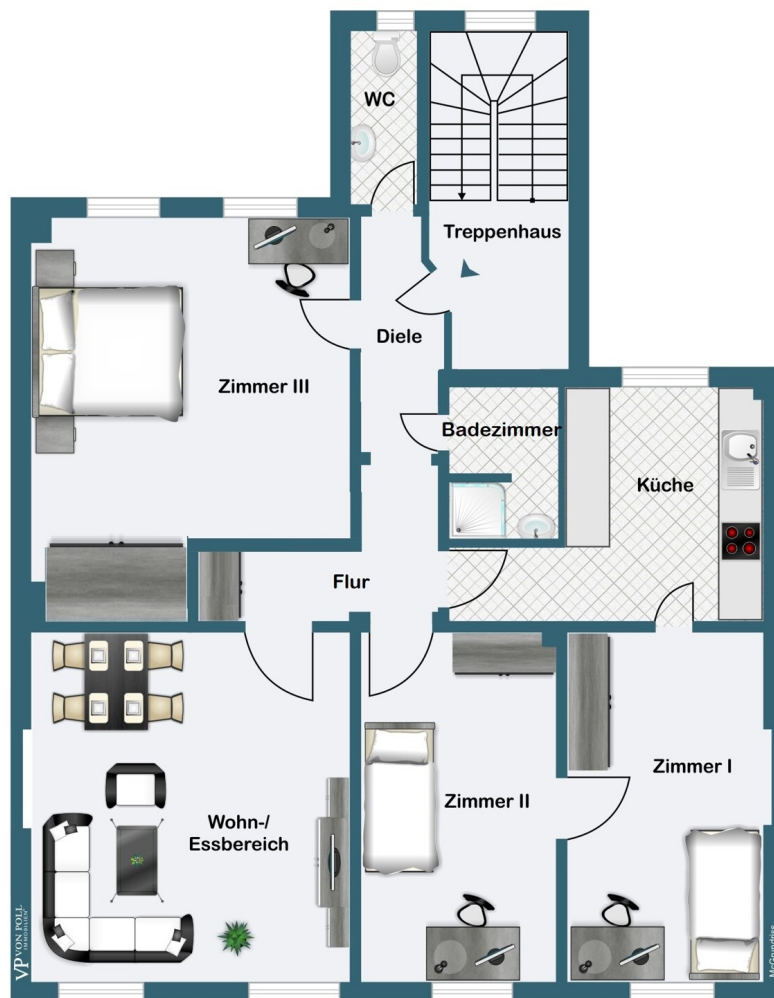
**Codice oggetto: 26001018 - 65929 Frankfurt am Main - Höchst**

## La proprietà



Codice oggetto: 26001018 - 65929 Frankfurt am Main - Höchst

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26001018 - 65929 Frankfurt am Main - Höchst**

## Una prima impressione

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.

**Codice oggetto: 26001018 - 65929 Frankfurt am Main - Höchst**

## **Dettagli dei servizi**

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

**Codice oggetto: 26001018 - 65929 Frankfurt am Main - Höchst**

## **Tutto sulla posizione**

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 Justinuskirche, 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.

**Codice oggetto: 26001018 - 65929 Frankfurt am Main - Höchst**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26001018 - 65929 Frankfurt am Main - Höchst**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**von Poll Immobilien GmbH**

---

**Bolongarostraße 165, 65929 Frankfurt am Main**

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

**E-Mail: frankfurt@von-poll.com**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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