

Frankfurt am Main – Nordend

# Beeindruckende Dachgeschoss-Wohnung im Holzhausenviertel

Objektnummer: 22001285



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

**KAUFPREIS: 725.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 96,8 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 22001285 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 22001285 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

## Auf einen Blick

Objektnummer	22001285	Kaufpreis	725.000 EUR
Wohnfläche	ca. 96,8 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Dachgeschoss
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2022
Schlafzimmer	1	Zustand der Immobilie	Erstbezug
Badezimmer	1.5	Bauweise	Holz
Baujahr	1905	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Gäste-WC

Objektnummer: 22001285 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	144.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.04.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 22001285 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

## Die Immobilie



Objektnummer: 22001285 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

## Die Immobilie



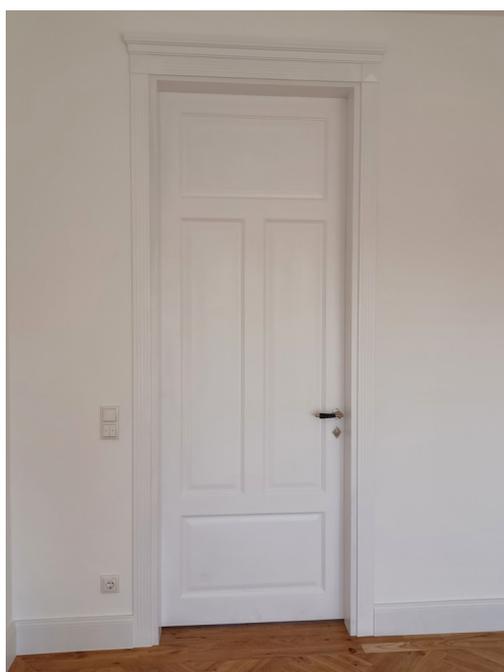
Objektnummer: 22001285 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

## Die Immobilie



Objektnummer: 22001285 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

## Die Immobilie



Objektnummer: 22001285 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

## Die Immobilie



Objektnummer: 22001285 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

## Die Immobilie

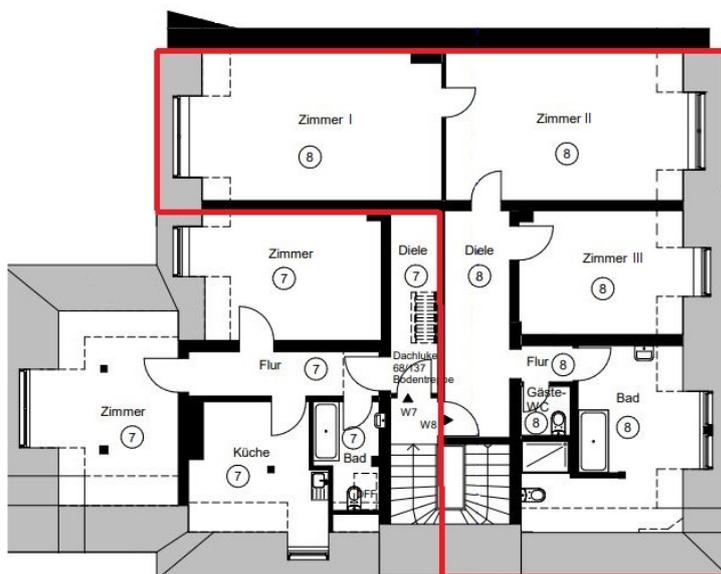


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Objektnummer: 22001285 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

## 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: 22001285 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

## Ein erster Eindruck

Das herrschaftliche Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1905 liegt im beliebten Holzhausenviertel, in der Nähe des Holzhausensparks. Die angebotene, sehr helle Drei-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung befindet sich in der 4. Etage/Dachgeschoß und wird als Erstbezug nach Modernisierung verkauft. Die Räume sind großzügig geschnitten und wirken beeindruckend. Hohe Decken und herrschaftliche, hohe Türen mit edlen Beschlägen im Gründerzeitstil, vermitteln ein besonderes Ambiente. Die Aufteilung sieht einen Wohnbereich mit offener Küche vor. Die stilvolle, hochwertige Ausstattung beinhaltet u.a. Malervlies und massiven Fischgrät-Eichenparkettboden. Das komfortable, sehr geräumige Tageslicht-Bad mit Badewanne und separater, bodengleicher Dusche ist mit Designer-Objekten versehen. Zusätzlich gibt es ein Gäste-WC. Von allen Räumen hat man einen schönen Weitblick über Frankfurt. Die Wohnung wird im Erstbezug nach Modernisierung verkauft. Sie wurde im September 2023 fertiggestellt.

Objektnummer: 22001285 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

## Ausstattung und Details

- Modernisierung 2022-2023
- Große Fensterfronten
- elektrische Rollläden
- Massives Fischgrät-Eichenparkett
- Modernes Designer Tageslicht-Bad mit Badewanne und sep. Dusche
- Handtuchheizung
- Gäste WC
- Großflächige Feinsteinfliesen
- Malerviles
- Hohe Decken
- Hohe Türen
- Edle Türbeschläge
- Neue Brennwert-Gas-Zentralheizung 2020
- Busch-Jäger Haustechnik

Objektnummer: 22001285 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

## Alles zum Standort

Quirlig und dennoch entspannt geht es in Frankfurts zweitgrößtem, dicht besiedeltem Viertel zu. Insbesondere junge Familien mit Kindern zieht es in den Stadtteil mit seinen vielen charmanten Altbauten aus der Gründerzeit, der über reichlich Schulen, Spielplätze und Kitas verfügt. Zwischen den wichtigen Verkehrsachsen Eschersheimer- und Friedberger Landstraße gelegen bietet das Nordend für alle Verkehrsmittel und in alle Richtungen eine hervorragende Anbindung. Im Westen gleicht sich die Bebauung unmerklich an das anschauliche Westend an, zur nahen Innenstadt grenzt das Nordend unmittelbar ans Grün der Wallanlagen. Der bezaubernde Bethmannpark, der Holzhausenpark samt Wasserschlößchen und der weitläufige Günthersburgpark sind wichtige Treffpunkte für kulturelle, sportliche und soziale Freizeitaktivitäten. Besonders im Oeder Weg, in der Eckenheimer Landstraße und in der legendären Berger Straße lädt eine bunte Mischung kleiner Läden, Supermärkte, Cafés, Restaurants und Bars, sogar Kinos zum Flanieren, Einkaufen und Verweilen ein. Und immer freitags wird auf dem beliebten Friedberger Markt kollektiv das Wochenende eingeläutet. Die U-Bahnstation „Hauptfriedhof“ (U5) ist circa fünf Gehminuten entfernt. Über die Eschersheimer Landstraße erreichen Sie bequem die Autobahnanschlüsse 66 und 661. Zum Hauptbahnhof sowie zum Flughafen brauchen Sie circa 15 beziehungsweise 17 Autominuten.

Objektnummer: 22001285 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.4.2028. Endenergieverbrauch beträgt 144.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 22001285 - 60322 Frankfurt am Main – Nordend

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Doris Jedlicki

---

Feldbergstraße 35 Frankfurt am Main – Westend

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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