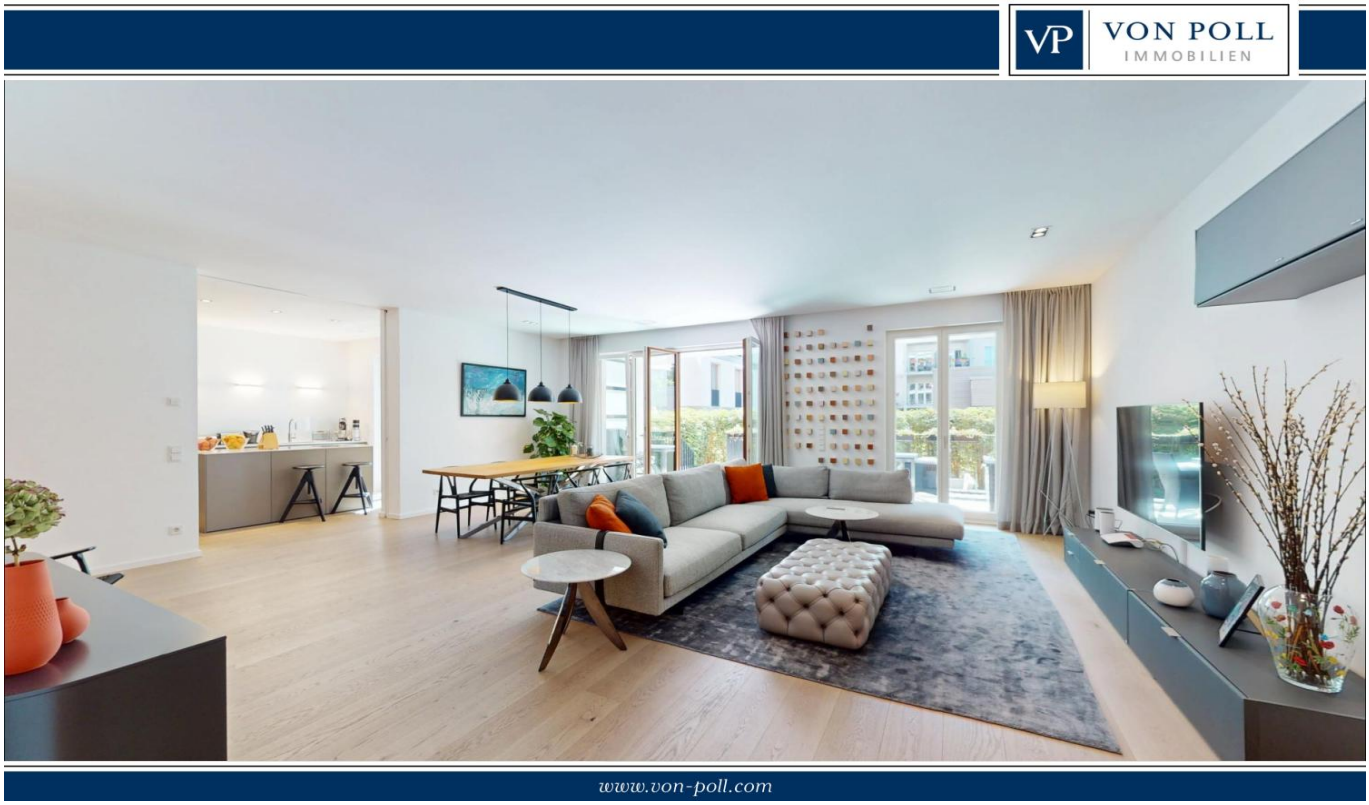
Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

Neuwertige, großzügige Wohnung mit Garten im Holzhausenviertel

Objektnummer: 25001141



KAUFPREIS: 3.100.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 192 m² • **ZIMMER:** 4

Objektnummer: 25001141 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

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

Objektnummer: 25001141 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

Auf einen Blick

Objektnummer	25001141
Wohnfläche	ca. 192 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2020
Stellplatz	2 x Tiefgarage

Kaufpreis	3.100.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 2,856 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 8 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25001141 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	15.11.2030
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	83.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 25001141 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

Die Immobilie

Objektnummer: 25001141 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

Die Immobilie

Objektnummer: 25001141 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

Die Immobilie

Objektnummer: 25001141 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

Die Immobilie

Objektnummer: 25001141 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

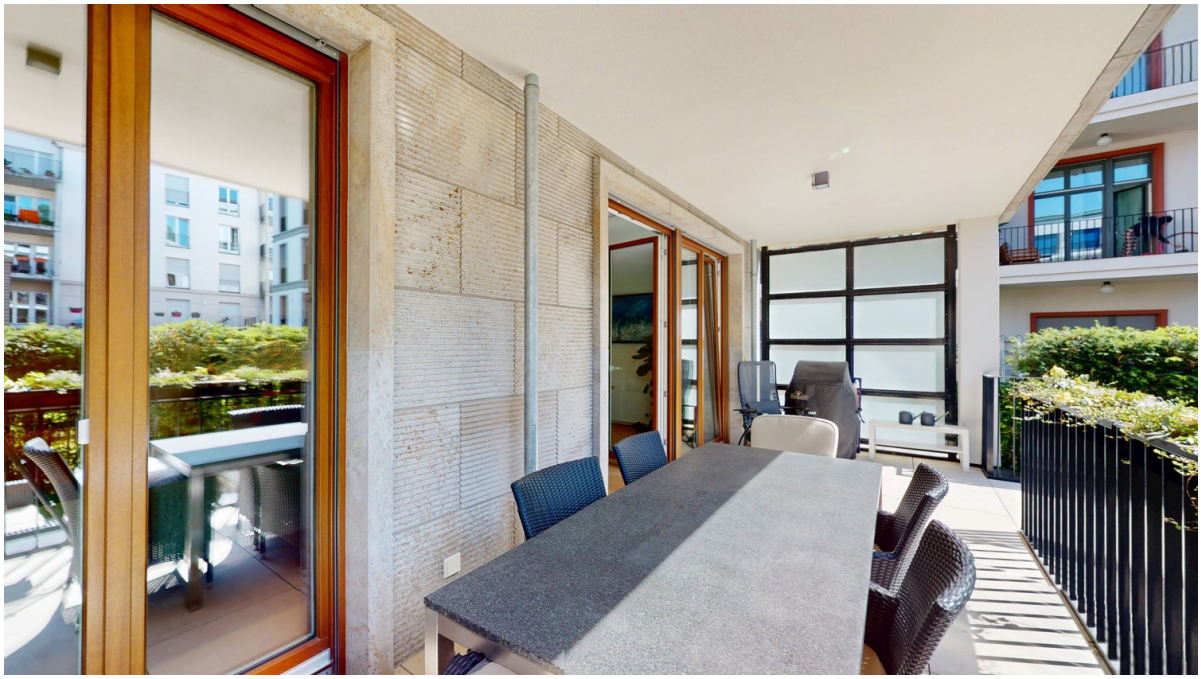
Die Immobilie

Objektnummer: 25001141 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

Die Immobilie

Objektnummer: 25001141 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

Die Immobilie



Objektnummer: 25001141 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

Die Immobilie

Objektnummer: 25001141 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Leading Real Estate Companies of the World | www.von-poll.com

Objektnummer: 25001141 - 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: 25001141 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

Ein erster Eindruck

Wenige Schritte vom Holzhausenpark entfernt, steht diese außergewöhnliche Hochparterrewohnung zum Verkauf. Sie befindet sich in einem eleganten Neubauensemble mit Innenhof.

Der Zugang erfolgt über ein schmiedeeisernes Tor und einen liebevoll begrünten Innenhofgarten mit altem Baumbestand. Das Entrée, Treppenhaus und der Aufzug des Gebäudes empfangen Sie in einem eleganten und zugleich repräsentativen Rahmen.

Die großzügige Wohnung vereint den Charakter eines „Hauses im Haus“ mit dem Wohnkomfort einer modernen Etagenwohnung und vollendeten, geschmackvollen Ausstattung.

Die im Hochparterre gelegene Wohnung besticht durch einen repräsentativen Wohn- und Essbereich mit etwa 3,40 Meter hohen Decken, rundherum raumhohen Fenstern und direktem Zugang zur sonnigen Süd-/West-Terrasse mit Blick ins Grüne und in den Garten.
Die hochwertige Bulthaup-Küche mit Kochinsel und modernen Geräten verfügt über eine angrenzende Speisekammer und Hauswirtschaftsraum. Die moderne und einladende Küche ist durch eine Glastür stilvoll vom Essbereich getrennt und fügt sich harmonisch in das Gesamtkonzept ein.

Der private Bereich umfasst ein elegantes Schlafzimmer mit maßgefertigter Poliform-Ankleide sowie ein großzügiges en Suite Bad mit freistehender Badewanne und begehbarer Rainshower-Dusche.
Zwei weitere Zimmer – derzeit als Kinder- und Gästezimmer genutzt – verfügen jeweils über Zugang zum privaten Garten sowie zu einer charmanten Loggia. Ergänzt wird das komfortable Raumangebot durch ein zusätzliches Duschbad sowie ein separates Gäste-WC.

Die Ausstattung der Wohnung erfüllt höchste Ansprüche:
edle Parkettböden, italienische Marmorfliesen in den Bädern, exklusive Armaturen sowie stilvolle Möblierung mit klarer, zeitloser Eleganz. Zahlreiche maßgefertigte Einbauschränke und der Dressing Room bieten großzügigen Stauraum und unterstreichen den durchdachten Grundriss und die Ästhetik.

Die gepflegte Wohnung kann inklusive der geschmackvollen Möblierung, den anfertigten

Einbaumöbeln, Küche, HWR und allen Geräten übernommen werden und ist ab Sommer 2025 bezugsfrei.

Zwei bequeme, mit dem Aufzug erreichbare Stellplätze in der Tiefgarage gehören ebenfalls zur Wohnung und sind im Kaufpreis enthalten. Beide Stellplätze verfügen über eine Wallbox.

Diese exklusive und voll ausgestattete Gartenwohnung mit zwei Terrassen und privaten Außenbereichen bietet eine seltene Gelegenheit in einer der besten Lagen Frankfurt! Die perfekte Wahl für Wohnästeten, die zentral in bequemer Mikrolage und exklusiver Umgebung leben wollen.

Objektnummer: 25001141 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

Ausstattung und Details

- Repräsentatives Gebäude
- Parkähnlicher Innenhof
- Elegantes Entree und Treppenhaus mit Lift
- Edler Eichendielenboden
- Einbauküche mit Kochinsel und Geräten von „Bulthaup“
- Einbaumöbel und Schränke von Poliform
- 3,40 Meter Raumhöhe
- Bodentiefe Fenster
- Flügeltüren mit Glaseinsätzen
- Zwei Design-Bäder mit großformatigen Marmorfliesen
- Gäste WC mit großformatigen Marmorfliesen
- Formschöne Aufsatzwaschtische von Alape
- Handtuchheizkörper sowie Unterputzarmaturen von Dornbracht
- Videogegensprechanlage
- Alarmanlage
- Fußbodenheizung
- Hauswirtschaftsraum
- Zwei Terrassen
- Garten
- Zwei Tiefgaragenstellplätze mit Wallbox

Objektnummer: 25001141 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

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 ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Über die Eschersheimer Landstraße gelangen Sie bequem zu den Autobahnanschlüssen A66 und A661. Auch der Hauptbahnhof und der Flughafen sind gut mit dem Auto erreichbar.

Objektnummer: 25001141 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.11.2030.
Endenergiebedarf beträgt 83.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25001141 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Doris Jedlicki

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 - 26 91 57 0
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com