Frankfurt am Main – Höchst

Vier-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage mit gemeinschaftlich nutzbarem Garten

Objektnummer: 26001213



KAUFPREIS: 370.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 89.96 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26001213 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

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

Objektnummer: 26001213 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

Auf einen Blick

Objektnummer	26001213
Wohnfläche	ca. 89.96 m²
Etage	2
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1951

Kaufpreis	370.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26001213 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

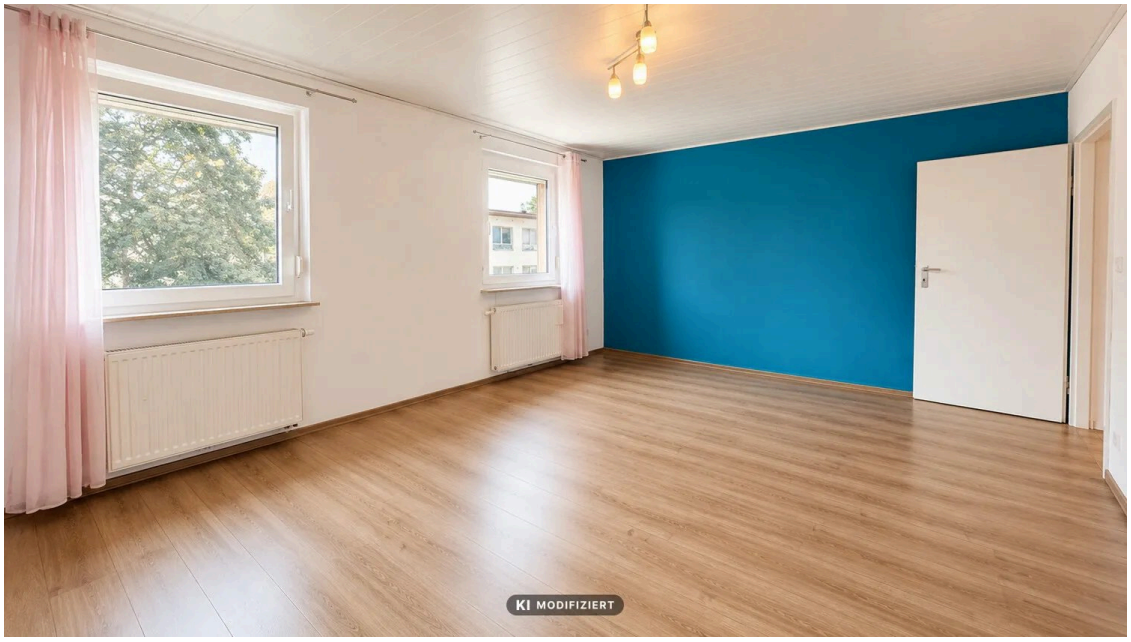
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	18.11.2028
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	151.18 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1951

Objektnummer: 26001213 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

Die Immobilie





Objektnummer: 26001213 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

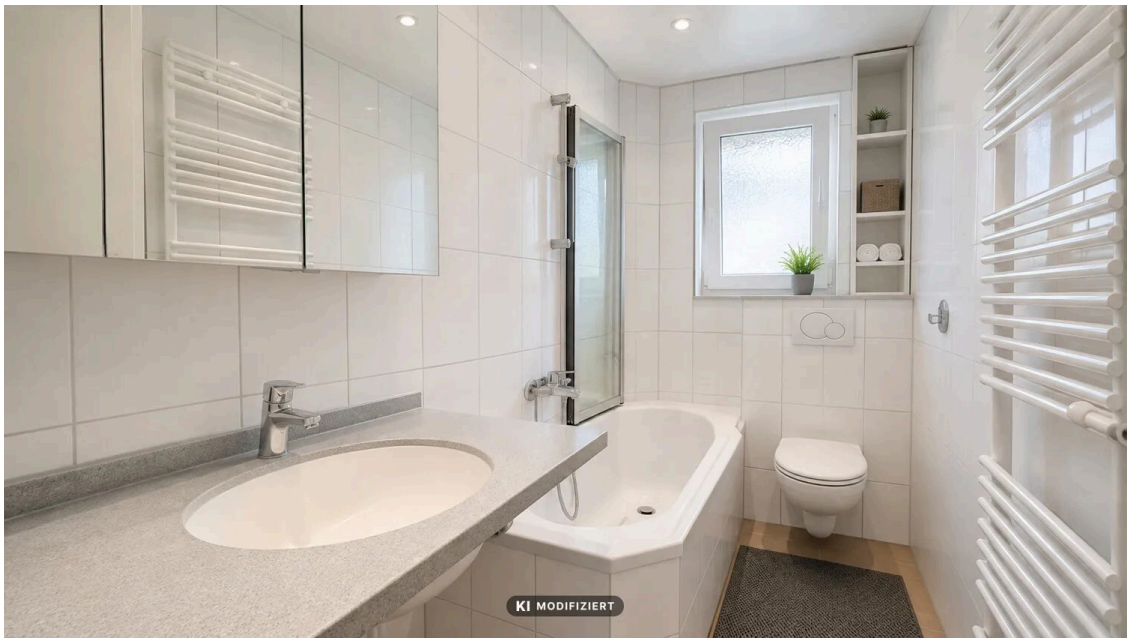
Die Immobilie





Objektnummer: 26001213 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

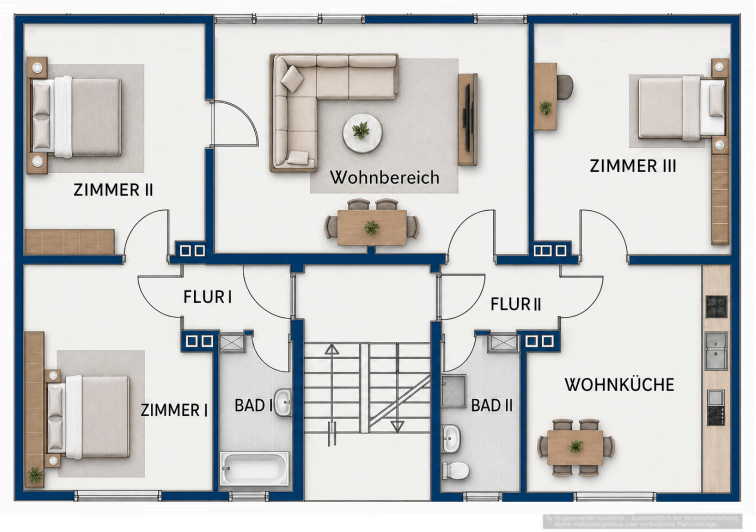
Die Immobilie





Objektnummer: 26001213 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

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: 26001213 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

Ein erster Eindruck

In einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1951 befindet sich diese aus zwei Einheiten zusammengelegte Wohnung. Auf circa 90 m² Wohnfläche verteilen sich vier Zimmer sowie zwei Tageslichtbäder. Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss ohne Aufzug. Die erhöhte Lage schafft angenehme Distanz zum Straßenalltag und verleiht den Räumen eine ruhige Wohnatmosphäre.

Durch die Zusammenlegung der beiden Einheiten entstand ein großzügiger Grundriss mit klar strukturierten Wohnbereichen. Die vier Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsbereich – und lassen sich flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen. Zwei Tageslichtbäder erhöhen den Wohnkomfort und sorgen für zusätzliche Funktionalität im täglichen Miteinander.

Im Zuge der Modernisierung im Jahr 2017 wurde die Wohnung aufgewertet und präsentiert sich heute in einem gepflegten Zustand. Laminatböden bilden eine zeitlose und pflegeleichte Grundlage. Doppelt verglaste Kunststofffenster tragen zu einem angenehmen Wohnklima bei, während manuelle Rollläden Sichtschutz und Verdunklung ermöglichen. Die Gasetagenheizung erlaubt eine individuelle und unabhängige Steuerung der Wärmeversorgung. Insgesamt überzeugt die Ausstattung durch ihre funktionale Klarheit und ihren gepflegten Charakter.

Auch die gemeinschaftlichen Bereiche ergänzen das Wohnangebot sinnvoll. Zwei eigene Kellerräume schaffen zusätzlich praktischen Stauraum, während ein Fahrradkeller und ein gemeinschaftlicher Waschkeller den Alltag erleichtern. Der gemeinschaftlich nutzbare Garten erweitert den Wohnraum um eine grüne Rückzugsmöglichkeit im Freien. So präsentiert sich eine modernisierte Wohnung mit durchdachtem Grundriss und funktionaler Ausstattung.

Objektnummer: 26001213 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

Ausstattung und Details

- Laminat
- Doppelt verglaste Kunststofffenster
- Manuelle Rollläden
- Gemeinschaftlich nutzbarer Garten
- Gasetagenheizung
- Kellerraum
- Fahrradkeller
- Waschkeller

Objektnummer: 26001213 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

Alles zum Standort

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.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Der Bahnhof Frankfurt-Höchst liegt nur etwa zehn Gehminuten entfernt und bietet eine direkte Verbindung in die Frankfurter Innenstadt. Ergänzend sorgen zahlreiche Bus- und Bahnverbindungen für eine hervorragende Erreichbarkeit des gesamten Rhein-Main-Gebiets.

Insgesamt steht Frankfurt-Höchst für eine Wohnlage mit Charakter: charmant, gut angebunden und geprägt von einem besonderen, zeitlosen Flair.

Objektnummer: 26001213 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

Sonstige Angaben

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: 26001213 - 65929 Frankfurt am Main – Höchst

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

von Poll Immobilien GmbH

Bolongarostraße 165, 65929 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 - 94 51 58 08 0
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com