Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

Gründerzeit-Rarität im Holzhausenviertel – repräsentative Stadtvilla

Objektnummer: 26001248



KAUFPREIS: 4.490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 518.82 m² • ZIMMER: 15 • GRUNDSTÜCK: 497 m²

Objektnummer: 26001248 - 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: 26001248 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

Auf einen Blick

Objektnummer	26001248
Wohnfläche	ca. 518.82 m²
Zimmer	15
Schlafzimmer	9
Badezimmer	5
Baujahr	1890

Kaufpreis	4.490.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 72 m²
Vermietbare Fläche	ca. 591 m²
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 26001248 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	184.9 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	27.10.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1890

Objektnummer: 26001248 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

Die Immobilie





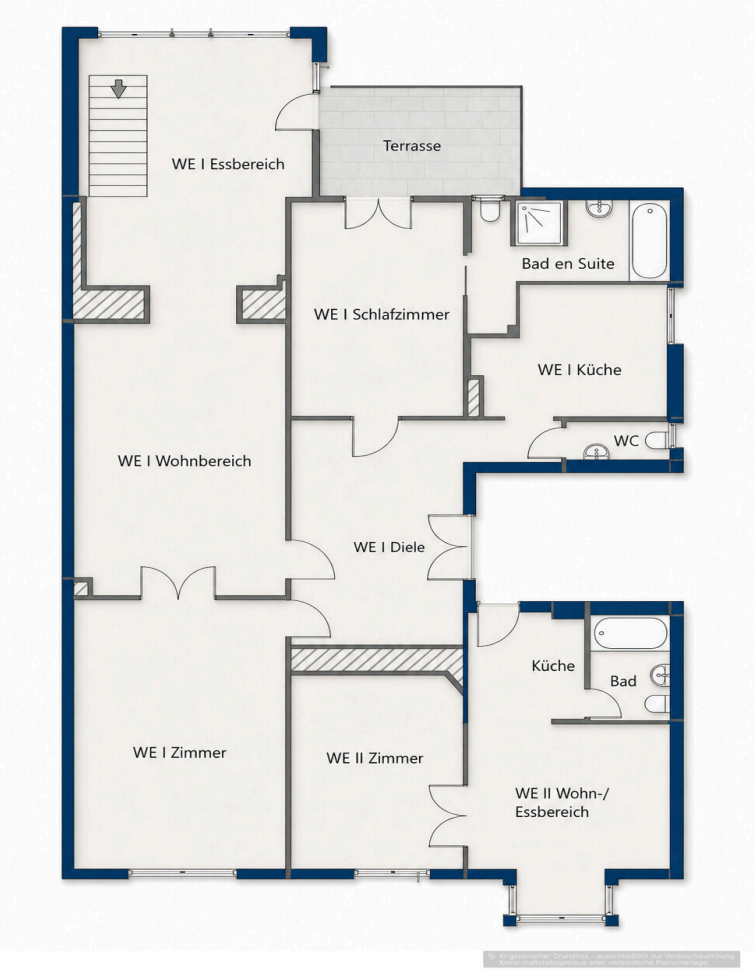
Objektnummer: 26001248 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

Die Immobilie

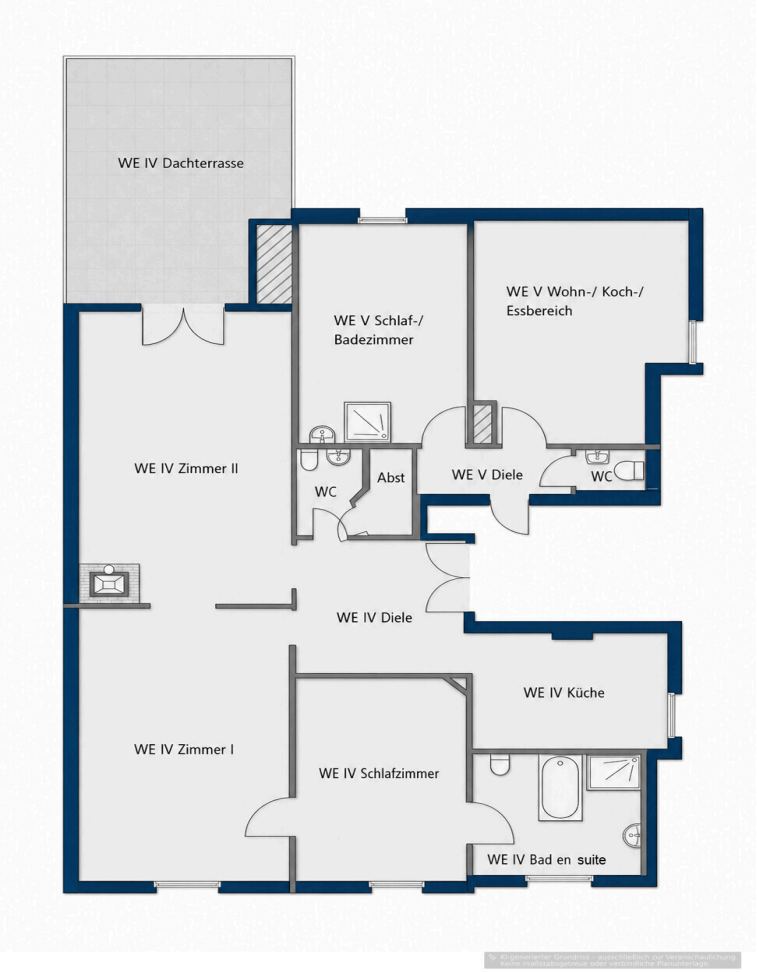


Objektnummer: 26001248 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

Grundrisse




WE III
Zimmer V
Balkon
WE III
Küche
Badezimmer
WE III
Zimmer IV
WC
WE III
Diele
WE III
Zimmer III
WE III
Zimmer II
WE III
Zimmer I



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: 26001248 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

Ein erster Eindruck

In einer der exklusivsten und begehrtesten Wohnlagen Frankfurts, im renommierten Holzhausenviertel, präsentiert sich diese außergewöhnliche Stadtvilla als seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Eigennutzer, Family Offices und Investoren. Das um 1890 errichtete Gründerzeitanwesen vereint repräsentative Architektur, außergewöhnliche Dimensionen und vielseitige Nutzungsperspektiven zu einer Immobilie von besonderer Qualität und Seltenheit.

Auf einem Grundstück von circa 497 m² verfügt die Liegenschaft über eine Gesamtwohn- und Nutzfläche von circa 590 m². Die großzügige Gebäudestruktur erstreckt sich über mehrere Ebenen und eröffnet unterschiedliche Nutzungskonzepte – vom repräsentativen Familienwohnsitz mit ergänzenden Mieteinnahmen bis hin zur langfristigen Positionierung als wertbeständige Kapitalanlage in einer der etabliertesten Premiumwohnlagen Frankfurts.

Bereits die charakteristische Klinkerfassade verleiht dem Anwesen eine eindrucksvolle und unverwechselbare Präsenz. Im Inneren setzt sich der historische Charakter konsequent fort: hohe Decken, klassische Stuckelemente, großzügige Fensterformate, Parkettböden sowie historische Kassetten- und Flügeltüren prägen das besondere Ambiente des Hauses. Wertvolle Einbauten und ausgewählte Art-déco-Stilelemente ergänzen das repräsentative Erscheinungsbild. Auch das großzügige Treppenhaus mit seinem original erhaltenen Geländer dokumentiert eindrucksvoll die Geschichte und architektonische Qualität der Liegenschaft.

Besonders interessant für Eigennutzer ist das Erdgeschoss. Hier befindet sich eine großzügige Wohnung mit circa 140 m² Wohnfläche. Ergänzt wird diese Ebene durch circa 60 m² Nutzfläche im Untergeschoss mit einem vorhandenen Schwimmbad. Darüber hinaus besteht ein separates Apartment mit circa 40 m², das derzeit vermietet ist, perspektivisch jedoch wieder mit der Hauptwohnung zusammengeführt werden kann.

Damit eröffnet sich die attraktive Möglichkeit, den gesamten Erdgeschossbereich künftig als großzügige, zusammenhängende Wohneinheit zu gestalten und leer an den neuen Eigentümer zu übergeben. Dieser Bereich weist Modernisierungsbedarf auf und bietet gerade dadurch erhebliches Potenzial für die Realisierung eines individuellen Wohnkonzeptes auf anspruchsvollem Premium-Niveau.

Im ersten Obergeschoss und im Dachgeschoss befinden sich weitere drei vermietete Wohneinheiten. Diese wurden im Jahr 2014 hochwertig saniert. Hierzu zählen unter anderem eine außergewöhnlich großzügige Fünf-Zimmer-Wohnung mit circa 189 m² Wohnfläche, die nach DIN 277 berechnet wurde, eine attraktive Terrassenwohnung mit

circa 116 m² Wohnfläche und eine circa 34 m² große Wohnung. Die bestehenden Mietverhältnisse ermöglichen dem zukünftigen Eigentümer eine Kombination aus repräsentativer Eigennutzung und laufenden Mieterträgen.

Die Liegenschaft befindet sich insgesamt in einer bemerkenswerten Ausgangssituation: Wesentliche Bereiche wurden bereits hochwertig modernisiert, während insbesondere die künftig eigennutzbaren Flächen Raum für eine individuelle Neugestaltung bieten. Die historische Bausubstanz lässt sich mit einem anspruchsvollen architektonischen Konzept behutsam weiterentwickeln und auf ein zeitgemäßes Premium-Niveau heben.

Diese Stadtvilla richtet sich an Käufer, die weit mehr als klassische Wohnfläche suchen: ein repräsentatives Anwesen mit Geschichte und Persönlichkeit, außergewöhnlichen Dimensionen und langfristiger Perspektive in einer der begehrtesten Wohnlagen Frankfurts.

Die Kombination aus historischer Gründerzeitarchitektur, großzügigem Grundstück, sofortigem Eigennutzerpotenzial, bestehenden Ertragseinheiten und weiterem Entwicklungsspielraum macht diese Liegenschaft zu einer außergewöhnlichen Gelegenheit. Immobilien dieser Größenordnung und architektonischen Qualität gelangen im Frankfurter Holzhausenviertel nur äußerst selten auf den Immobilienmarkt.

Objektnummer: 26001248 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

Ausstattung und Details

Repräsentative Stadtvilla aus der Gründerzeit
- Baujahr circa 1890
- Klassische Klinkerfassade
- Großzügiges historisches Treppenhaus
- Original erhaltenes Treppengeländer
- Beeindruckende Deckenhöhen
- Historische Stuckelemente
- Fünf großzügige Wohn- und Nutzungseinheiten
- Große Fensterformate
- Kassetten- und Flügeltüren
- Parkettböden
- Hochwertige historische Einbauten
- Art-déco-Stilelemente
- Circa 590 m² Gesamtwohn- und Nutzfläche
- Circa 497 m² Grundstücksfläche
- Repräsentativer, eigengenutzter Bereich im Erdgeschoss
- Innenliegendes Schwimmbad
- Separate Terrassenwohnung
- Charakteristisches Mansard-/Schieferdach
- Voll unterkellert
- Gaszentralheizung
- Kein Denkmalschutz
- Umfassender Modernisierungs- und Sanierungsbedarf
- Außergewöhnliches Gestaltungs- und Entwicklungspotenzial
- Seltene Liegenschaft in absoluter Frankfurter Premiumlage

Die Liegenschaft befindet sich im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Nr. 39 „Frankfurt am Main – Nordend I“, deren Ziel die Bewahrung der besonderen städtebaulichen Eigenart und Gestalt des Quartiers ist. Bauliche Veränderungen und Nutzungsänderungen unterliegen den entsprechenden Genehmigungsvorbehalten.

Objektnummer: 26001248 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

Alles zum Standort

Das Holzhausenviertel gehört zweifellos zu den exklusivsten und begehrtesten Wohnlagen Frankfurts. Das historisch gewachsene Quartier im südlichen Nordend steht für repräsentative Gründerzeitarchitektur, elegante Stadtvillen, eine außergewöhnlich hohe Wohnqualität und ein urbanes Umfeld, das in dieser Form nur selten zu finden ist. Die Kombination aus Ruhe, architektonischer Klasse und unmittelbarer Nähe zur Frankfurter Innenstadt macht diese Lage zu einer der ersten Adressen der Mainmetropole.

Der nahe gelegene Holzhausenpark mit seinem historischen Wasserschlösschen bildet das grüne Herz des Viertels und ist bequem zu Fuß erreichbar. Gleichzeitig befinden sich zahlreiche hochwertige Restaurants, Cafés, Feinkostgeschäfte und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf im direkten Umfeld. Die beliebten Einkaufs- und Ausgehviertel rund um die Oeder Straße, den Oeder Weg und die Berger Straße ergänzen das erstklassige Angebot. Auch renommierte Schulen, Kindertagesstätten, Ärzte und vielfältige Freizeitmöglichkeiten liegen in komfortabler Nähe.

Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Verkehrsanbindung: Die U-Bahn-Station Holzhausenstraße ist fußläufig erreichbar und wird von den Linien U1, U2, U3 und U8 bedient. Von hier bestehen direkte Verbindungen unter anderem zur Hauptwache, zum Willy-Brandt-Platz und zum Südbahnhof. Auch die Station Musterschule mit Anschluss an die Linie U5 liegt in der näheren Umgebung und ermöglicht eine schnelle Verbindung zur Konstablerwache und zum Frankfurter Hauptbahnhof.

Die Frankfurter Innenstadt, die Hauptwache, die Zeil, die Alte Oper und das Bankenviertel sind in wenigen Minuten erreichbar – teilweise sogar bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Trotz dieser ausgesprochen zentralen Lage bewahrt das Holzhausenviertel seinen ruhigen, beinahe privaten Charakter. Auch die überregionale Anbindung ist ausgezeichnet: Über die zentralen Verkehrsachsen lassen sich der Frankfurter Hauptbahnhof, der Flughafen sowie die Autobahnen A5, A66 und A661 komfortabel erreichen.

Das Holzhausenviertel ist damit weit mehr als eine gute Adresse. Es ist ein Statement für anspruchsvolles, wertbeständiges Wohnen in einem der repräsentativsten und gefragtesten Wohnquartiere Frankfurts – ideal für Familien, Unternehmer und internationale Käufer, die eine außergewöhnliche Immobilie in absoluter Premiumlage suchen.

Objektnummer: 26001248 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

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: 26001248 - 60322 Frankfurt am Main – Holzhausenviertel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

von Poll Immobilien GmbH

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